



**HAL**  
open science

**Quand le grand ensemble devient patrimoine :  
Réflexions sur le devenir d'un héritage du logement  
social et la fabrication du patrimoine à partir de cas  
exemplaires en région stéphanoise.**

Rachid Kaddour

► **To cite this version:**

Rachid Kaddour. Quand le grand ensemble devient patrimoine : Réflexions sur le devenir d'un héritage du logement social et la fabrication du patrimoine à partir de cas exemplaires en région stéphanoise.. Histoire. Université Jean Monnet - Saint-Etienne, 2013. Français. NNT : 2013STET2168 . tel-00967382

**HAL Id: tel-00967382**

**<https://theses.hal.science/tel-00967382>**

Submitted on 28 Mar 2014

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Université Jean Monnet – Saint-Etienne,  
membre de Université de Lyon

Laboratoire EVS-ISTHME (UMR 5600 CNRS)  
6, rue Basse-des-Rives, 42023 SAINT-ETIENNE Cedex 2

Ecole doctorale Sciences sociales ED 483

Thèse en vue de l'obtention  
du doctorat de géographie et aménagement,  
délivré par l'Université de Saint-Etienne.

Présentée et soutenue par  
**Rachid KADDOUR**

## **Quand le grand ensemble devient patrimoine.**

Réflexion sur le devenir d'un héritage du logement social  
et la fabrication du patrimoine  
à partir de cas exemplaires en région stéphanoise.

**Directeur :**

Georges GAY, professeur des universités, Université Jean Monnet de Saint-Etienne.

**Co-directrice :**

Jacqueline BAYON, professeur des universités, Université Jean Monnet de Saint-Etienne.

**Rapporteurs :**

Viviane CLAUDE, professeur des universités, Institut d'urbanisme de Paris.

Maria GRAVARI-BARBAS, professeur des universités, Université Paris I.

**Examineurs :**

Laurent COUDROY DE LILLE, maître de conférences, Institut d'urbanisme de Paris.

Vincent VESCHAMBRE, professeur des universités, Ecole nationale supérieure  
d'architecture de Lyon.



---

## *Résumé*

Si l'on prend la notion dans ses différentes acceptions, la question du patrimoine se pose aujourd'hui avec acuité dans les grands ensembles (GE). Cette recherche considère qu'elle est une clé de lecture originale pour comprendre les attendus institutionnels de la gestion des GE. Parallèlement, l'objet décalé qu'est le GE permet des réflexions sur les processus de fabrication du patrimoine (enjeux, contradictions). La recherche porte pour cela sur des GE exemplaires, précurseurs et contrastés : ceux du sud-est de Saint-Etienne, en particulier Beaulieu et Montchovet.

Au gré des stratégies d'acteurs, ces GE se sont opposés : Beaulieu a toujours été destiné à une population large de salariés ; Montchovet est un GE dévalorisé destiné par réorientation dans les années 1980 aux plus démunis et aux immigrés.

Un schéma directeur d'initiative locale (office et Ville), élaboré en 2000 et mis en œuvre grâce à l'ANRU, s'appuie sur ce constat et propose la démolition de Montchovet et la confortation de Beaulieu. L'opération est emblématique d'une démarche de retour aux sources du mouvement HLM. En étant valorisés au titre du patrimoine (notarial, mais aussi architectural et mémoriel), des groupes tel Beaulieu s'imposent en idéaux de référence. Ils servent de point d'appui (y compris au sens topographique dans ce cas) pour la reconquête du parc et d'une clientèle qui s'est détournée des HLM.

Mais ce modèle refondateur escamote la pluralité des mémoires d'habitants, tandis que la préservation au nom des spécificités architecturales s'enferme dans des impasses et contradictions (gentrification, usages allant contre certains principes du logement social).

**When *grand ensemble* becomes heritage:  
reflections on the future of an inheritance  
and the making of heritage  
based on case studies in the Saint-Etienne region.**

---

*Abstract*

Taken as meaning both heritage and inheritance, the issue of *patrimoine* is of particular significance for France's *grands ensembles* (*GE*) today. This paper considers *patrimoine* as an original key to understanding institutional expectations for managing *GE*. At the same time, studying an unpopular subject such as the *GE* allows for reflections on the processes by which heritage comes to be defined (with its various issues and contradictions). With this aim, the research examines exemplary, precusory and contrasting *GE* in southeastern Saint-Etienne, particularly the Beaulieu and Montchovet *GE*.

Differing strategies led to two contrasting *GE*: Beaulieu was destined for a large population of salaried employees; Montchovet is a depreciated *GE*, reoriented in the 80s for the most impoverished and immigrant populations.

A local plan commissioned in 2000 by the city council and the social housing agency and carried out by the French urban renewal agency, uses these assessments to recommend the demolition of Montchovet and the reinforcement of Beaulieu. These operations are emblematic of a progressive return to the roots of the social housing movement.

By being promoted as *patrimoine* (notarial and architectural heritage and inheritance), some *GE* like Beaulieu become established as models that can redefine social housing stock and the population who left during the 70s-80s.

But this project also erases the histories of the poor and immigrants at the same time as conservation in the name of architectural specificities becomes contradictory (gentrification, uses going against social housing principles).

---

*Mots-clés*

- > Grands ensembles, logement social, habitation à loyer modéré (HLM), habitat populaire, banlieues.
- > Politique de la ville, renouvellement urbain, rénovation urbaine, politiques urbaines.
- > Patrimoine, patrimonialisation, patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle, nouveaux patrimoines, petit patrimoine, monument historique.
- > Peuplement, mixité sociale, ségrégation socio-spatiale, gentrification.
- > Mémoire urbaine, écomusée.

---

*Key words*

- > Social housing estates / *grands ensembles*, social housing, public housing, council housing, *banlieues*.
- > Social policy, urban renewal, urban renovation, urban policies.
- > Heritage, heritage process, 20<sup>th</sup> century heritage, new heritages, ordinary heritage, historical monument.
- > Populating, social diversity, socio-spatial segregation, gentrification.
- > Urban memory, ecomuseum / cultural heritage museum

---

*Table des matières*

<i>Avant-propos</i>	
<b>Observateur et participant, une position particulière</b>	<b>25</b>
> <i>L'évaluation critique de mes propres actions professionnelles.</i>	25
> <i>L'immersion dans l'association des organismes d'HLM de la Loire.</i>	26
<b><i>Introduction générale</i></b>	<b>29</b>
<b>A. PRESENTATION DES GRANDS ENSEMBLES DU SUD-EST DE SAINT-ETIENNE.</b>	<b>29</b>
<b>B. LOGEMENT SOCIAL, GRANDS ENSEMBLES, PATRIMOINE : ELEMENTS DE DEFINITION DE NOTIONS ET CONCEPTS COMPLEXES.</b>	<b>39</b>
> <i>Logement social : une limitation nécessaire de l'acceptation retenue.</i>	39
> <i>Les GE dans le logement social.</i>	41
> <i>Le patrimoine, une notion mouvante.</i>	43
<b>C. POSTURE, TERRAINS ET INDICATIONS METHODOLOGIQUES.</b>	<b>46</b>
> <i>Géographie et étude du patrimoine.</i>	46
> <i>Les stratégies socio-spatiales comme outil d'analyse.</i>	47
> <i>L'approche monographique et l'exemplarité des terrains d'étude retenus.</i>	48
> <i>Matériaux et sources.</i>	49
PREMIERE PARTIE	
<b>DE LA CONSTRUCTION A LA DEMOLITION : GRANDS ENSEMBLES ET POLITIQUES DE PEUPLEMENT (1953-1997).</b>	<b>53</b>
<b>1.1   LE PEUPLEMENT INITIAL : GE VALORISES, GE POUR SALARIES (1953-1977).</b>	<b>55</b>
<b>1.1.1   LES GRANDS ENSEMBLES DANS LA LIGNEE DE L'HABITAT OUVRIER PATRONAL.</b>	<b>55</b>
<b>1.1.1.1   Crise du logement et habitat ouvrier patronal.</b>	<b>56</b>
> <i>Révolution industrielle et logement ouvrier patronal : le cas stéphanois.</i>	56
> <i>Les réalisations stéphanoises.</i>	59

<b>1.1.1.2   Les Habitations à bon marché, fruit d'interventions publique et privée.</b>	<b>60</b>
> <i>Un démarrage lent.</i>	61
> <i>L'effort de l'Entre-deux-guerres.</i>	63
<b>1.1.1.3   L'aménagement des grands ensembles.</b>	<b>67</b>
> <i>Beaulieu, opération pilote.</i>	68
> <i>De Beaulieu I à Beaulieu IV.</i>	62
> <i>Fonctions économiques assignées aux grands ensembles.</i>	73
<b>1.1.2   LA PLACE DES GRANDS ENSEMBLES DANS LE LOGEMENT SOCIAL : L'APOGEE D'UN SYSTEME (1950-1975).</b>	<b>75</b>
<b>1.1.2.1   Le peuplement initial des grands ensembles du sud-est.</b>	<b>76</b>
<b>1.1.2.2   Le logement des plus pauvres.</b>	<b>79</b>
> <i>Le taudis dans les années 1950-60.</i>	79
> <i>Le logement spécifique.</i>	83
<b>1.1.2.3   Nuances d'un grand ensemble à l'autre et premières évolutions du peuplement.</b>	<b>87</b>
<b>1.1.3   VALORISATION ET DEVALORISATION DU CADRE DE VIE INITIAL : LE ROLE DES CONFLITS IMPLIQUANT LES LOCATAIRES.</b>	<b>89</b>
<b>1.1.3.1   Réception du premier des GE du sud-est de Saint-Etienne.</b>	<b>90</b>
> <i>L'enthousiasme des locataires de Beaulieu – Le Rond-Point.</i>	90
> <i>« Les grands ensembles acceptés »</i>	93
<b>1.1.3.2   Les conflits résidents / « pouvoir ».</b>	<b>96</b>
> <i>La structuration d'un mouvement associatif revendicatif.</i>	96
> <i>La question des équipements.</i>	98
<b>1.1.3.3   Les conflits entre locataires.</b>	<b>101</b>
> <i>Les motifs de conflits.</i>	101
> <i>Conflits et diversité des locataires et de leurs comportements.</i>	103
> <i>Image du GE, mobilité et conflits.</i>	104
 <i>Conclusion partielle :</i>	
Vers la fin du système originel de grands ensembles valorisés, logement des ouvriers (qualifiés) et des salariés d'administrations.	107
 <b>1.2   MONTCHOVET, DE LA REHABILITATION A LA VALIDATION DE LA DEMOLITION DE LA MURAILLE DE CHINE : HISTOIRE D'UNE DEVALORISATION (1977-1997).</b>	<b>110</b>
<b>1.2.1   LA POLITIQUE DE LA MUNICIPALITE DE GAUCHE, CHANT DU CYGNE DU SYSTEME DE GE POUR SALARIES (1977-83).</b>	<b>110</b>
<b>1.2.1.1   Le logement social, outil d'une politique urbaine « alternative ».</b>	<b>111</b>
> <i>La politique urbaine de la gauche.</i>	111
> <i>Les fonctions valorisantes attribuées au logement social.</i>	114
<b>1.2.1.2   Les HLM de la périphérie au centre-ville.</b>	<b>115</b>
> <i>Le logement social pour réanimer les quartiers anciens.</i>	115
> <i>L'opération Tarentaize, opportunité pour une politique de logement populaire en centre-ville.</i>	117
<b>1.2.1.3   Réhabiliter les grands ensembles.</b>	<b>122</b>



> L'achèvement de la ZUP de Montreynaud, opération pilote.	122
> La préparation de la réhabilitation de Montchovet.	125
<b>1.2.2   VILLE SEGREGUEE ET FONCTION DEVALORISANTE DE MONTCHOVET (1983-1995).</b>	<b>129</b>
<b>1.2.2.1   Retour de la droite : le logement laissé à l'initiative privée.</b>	<b>130</b>
> Nouvelle politique de l'habitat et du logement.	130
> La politique pour le logement social.	131
<b>1.2.2.2   Réhabilitation de Montchovet : la ville coloniale pour modèle.</b>	<b>132</b>
> L'objectif : regrouper les immigrés de la ville à Montchovet ?	132
> D'une convention DSQ compromise à un « développement social du quartier » compromis.	136
<b>1.2.2.3   La mise en œuvre du DSQ.</b>	<b>138</b>
> Première tranche de réhabilitation : la « folklorisation » de Montchovet.	138
> Deuxième tranche : un retour aux propositions d'EPURES.	142
<b>1.2.3   LE DYNAMITAGE DE LA MURAILLE DE CHINE, ENTRE FIN D'UN SYMBOLE ET SYMBOLIQUE FIN DU « GE GHETTO » (1995-1997).</b>	<b>144</b>
<b>1.2.3.1   Le discours de justification : rationalité gestionnaire et technique.</b>	<b>145</b>
> La vacance et son coût.	146
> La dégradation et l'inadaptation du bâti.	147
> Revalorisation foncière du sud-est de la ville.	147
<b>1.2.3.2   L'ambition : casser le « ghetto ».</b>	<b>150</b>
> Déconcentrer les familles en difficulté.	150
> Stopper la délinquance.	151
<b>1.2.3.3   L'effet : « tourner la page » d'un système de peuplement des GE.</b>	<b>154</b>
> La remise en cause d'une forme urbaine.	154
> La démolition présentée comme inéluctable.	155
<i>Conclusion de la première partie</i>	
La place occupée au XX <sup>e</sup> siècle par les GE dans l'habitat social et leur rôle dans la composition socio-spatiale de la ville.	159
> L'habitat social entre exemplarité et banalité.	159
> Les GE comme outil de gestion socio-spatiale de la ville.	160

DEUXIEME PARTIE  
**MOBILISATION D'OUTILS**  
**POUR TENTATIVE DE SORTIE DE CRISE**  
(1997 A AUJOURD'HUI). **161**

<b>2.1   LA DEMOLITION DANS LE PROJET URBAIN : DU STATUT DE FINALITE A CELUI DE POINT DE DEPART (1997-2000).</b>	<b>164</b>
<b>2.1.1   LA DEMOLITION COMME OBJECTIF : IMPASSES D'UNE STRATEGIE.</b>	<b>164</b>
<b>2.1.1.1   L'Amicale des locataires opposée à la démolition.</b>	<b>164</b>
<b>2.1.1.2   La gestion spatiale des populations : le relogement et l'affaire des</b>	<b>170</b>

<b>discriminations.</b>	
> <i>Le relogement vécu par les habitants.</i>	170
> <i>Les pratiques de l'OPAC mises en cause par la MILOS.</i>	173
<b>2.1.1.3   Malaise d'habitants et thérapie.</b>	<b>178</b>
> <i>27 mai 2000, jour J : le malaise d'habitants.</i>	178
> <i>Le livre, le film et la « fête » pour exprimer les douleurs.</i>	180
<b>2.1.2   VERS UN SCHEMA DIRECTEUR POUR LES GE DU SUD-EST.</b>	<b>186</b>
<b>2.1.2.1   L'initiative du schéma.</b>	<b>187</b>
<b>2.1.2.2   Les moyens de mise en œuvre du schéma.</b>	<b>189</b>
<b>2.2   REPENDRE LES GE EN MAIN :</b>	
<b>LA GESTION DU SOCIAL PAR LE SPATIAL</b>	
(A PARTIR DE 2000).	
	<b>192</b>
<b>2.2.1   L'ESPACE RECOMPOSE PAR LA DEMOLITION – RECONSTRUCTION.</b>	<b>194</b>
<b>2.2.1.1   Les démolitions.</b>	<b>195</b>
<b>2.2.1.2   La reconstruction.</b>	<b>199</b>
> <i>Montchovet : des équipements de centralité et une zone économique préconisés mais non réalisés.</i>	200
> <i>La construction de nouveaux immeubles d'habitat.</i>	204
<b>2.2.1.3   Le relogement et le peuplement des nouvelles constructions.</b>	<b>208</b>
<b>2.2.2   L'AMELIORATION DU PARC EXISTANT.</b>	<b>209</b>
<b>2.2.2.1   La résidentialisation.</b>	<b>211</b>
<b>2.2.2.2   L'adaptation de Beaulieu au vieillissement.</b>	<b>215</b>
<i>Conclusion partielle :</i>	
L'intervention sur le bâti pour influencer sur le peuplement.	217
> <i>L'habitat privé comme modèle et objectif.</i>	217
> <i>La diversification de la population des GE comme objectif du projet urbain.</i>	218
<b>2.3   LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL COMME OPPORTUNITE</b>	
<b>D'ACCOMPAGNEMENT DES MUTATIONS URBAINES</b>	
(2003-2005).	
	<b>220</b>
<b>2.3.1   DES GRANDS ENSEMBLES COMME PATRIMOINES ARCHITECTURAUX : FONDEMENTS D'UN DISCOURS.</b>	<b>221</b>
<b>2.3.1.1   Spécificités architecturales et urbaines des grands ensembles.</b>	<b>221</b>
> <i>Le geste architectural.</i>	221
> <i>Dimension paysagère.</i>	226
> <i>Les signatures.</i>	229
<b>2.3.1.2   GE et histoire de l'architecture.</b>	<b>233</b>
<b>2.3.2   BEAULIEU : TROIS TEMPS DE RECONNAISSANCE PATRIMONIALE ACADEMIQUE.</b>	<b>239</b>
<b>2.3.2.1   Etudes universitaires: une reconnaissance locale (années 1980-</b>	

2004).	240
<b>2.3.2.2   La labellisation <i>Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle</i> : une reconnaissance nationale</b> (2003).	242
<b>2.3.2.3   Le projet « Beaulieu, patrimoine urbain du XX<sup>e</sup> siècle » : le patrimoine comme outil de développement</b> (2005).	244
> <i>Saint-Etienne et son patrimoine : retour sur le label Ville d'art et d'histoire.</i>	245
> <i>Logement social, patrimoine et tourisme.</i>	248
> <i>Logement social, patrimoine et territoires.</i>	250
<i>Conclusion de la deuxième partie.</i>	
Devenir des GE, GE en devenir :	
la « valorisation de patrimoine(s) » comme modalité de gestion.	253
> <i>Les GE patrimoine(s).</i>	253
> <i>Une modalité de gestion des GE.</i>	254

### TROISIEME PARTIE

## **MISE EN PERSPECTIVE CRITIQUE DE LA « VALORISATION DE PATRIMOINE(S) » DANS LES GE.** 255

### **3.1 | LE PATRIMOINE AU SERVICE D'UN RETOUR AUX SOURCES DES GRANDS ENSEMBLES DE LOGEMENTS SOCIAUX.** 258

#### **3.1.1 | LA REHABILITATION DE BEAULIEU (1999-2000) : « RETROUVER L'ESPRIT ».** 258

**3.1.1.1 | Une réhabilitation nécessaire et voulue respectueuse.** 258

**3.1.1.2 | Beaulieu et la mémoire urbaine de la ville.** 264

#### **3.1.2 | BEAULIEU GE MODELE POUR LES NOUVEAUX QUARTIERS SUD-EST (2000 A AUJOURD'HUI).** 267

**3.1.2.1 | Beaulieu, modèle bâti : la reproduction d'une architecture reconnue.** 267

**3.1.2.2 | Beaulieu, modèle social : la valorisation d'une mémoire idéalisée.** 271

        > *Une mémoire institutionnalisée...* 272

        > *... et instrumentalisée ?* 278

*Conclusion partielle :*  
Beaulieu, GE exemplaire et modèle fondateur. 280

### **3.2 | MEMOIRE DU MOUVEMENT HLM CONTRE MEMOIRES PLURIELLES.** 281

#### **3.2.1 | LE MOUVEMENT HLM CELEBRE PAR LA VALORISATION DE REALISATIONS EMBLEMATIQUES.** 281

**3.2.1.1 | Un projet modernisateur incarné dans des immeubles**

<b>monumentaux.</b>	<b>281</b>
> <i>Des tours Eiffel démolies dans des GE.</i>	282
> <i>Symbolique de la monumentalité dans les GE.</i>	289
<b>3.2.1.2   Cité Tony-Garnier : la revalorisation multidimensionnelle de logements sociaux historiques.</b>	<b>294</b>
> <i>Géo-histoire d'une réalisation emblématique du logement social.</i>	294
> <i>La réhabilitation : du confort et des fresques murales.</i>	296
> <i>Le patrimoine de la cité Tony-Garnier.</i>	300
<b>3.2.1.3   Ancienne cité de la Romière : le maintien dans le paysage de HBM emblématiques.</b>	<b>303</b>
> <i>De la construction à la sauvegarde d'une cité historique.</i>	303
> <i>Le patrimoine de l'Ancienne cité.</i>	308
<b>3.2.2   L'INVISIBILITE DE CERTAINES MEMOIRES D'OCCUPANTS DU LOGEMENT SOCIAL.</b>	<b>311</b>
<b>3.2.2.1   Pluralité des mémoires recueillies...</b>	<b>311</b>
> <i>Mémoire institutionnelle sur les GE.</i>	312
> <i>Mémoires sociales des GE.</i>	314
<b>3.3.2.2   ... mais valorisation inégale.</b>	<b>318</b>
> <i>Le rôle du travail mémoriel dans le projet urbain.</i>	318
> <i>Quand la mémoire participe à l'exclusion.</i>	319
<i>Conclusion partielle :</i>	
L'escamotage des mémoires plurielles par la fabrication d'une histoire « officielle » du mouvement HLM.	324
<b>3.3   CONTRADICTIONS DE LA VALORISATION DE GE DANS LES LOGIQUES DU MONUMENT HISTORIQUE : L'EXEMPLAIRE CAS APPELOU.</b>	<b>325</b>
<b>3.3.1   FIRMINY-VERT : UN PATRIMOINE DOUBLEMENT IMPOSE.</b>	<b>325</b>
<b>3.3.1.1   La rénovation urbaine de Firminy, une démarche contrainte puis rejetée.</b>	<b>325</b>
<b>3.3.1.2   La valorisation patrimoniale de l'architecture, une opération « élitiste ? »</b>	<b>327</b>
<b>3.3.2   RESTAURATION VERSUS REHABILITATION.</b>	<b>329</b>
<b>3.3.2.1   Un cas emblématique : le Serpentin d'Emile Aillaud.</b>	<b>329</b>
<b>3.3.2.2   L'unité d'habitation restaurée, la Corniche réhabilitée.</b>	<b>335</b>
> <i>La restauration conflictuelle de l'unité d'habitation.</i>	335
> <i>Un projet souple pour la Corniche.</i>	339
<b>3.3.3   LOCATAIRES HLM ET MONUMENTALISATION DU LOGEMENT.</b>	<b>345</b>
<b>3.3.3.1   Des catégories populaires insensibles à l'argument patrimonial ?</b>	<b>345</b>
<b>3.3.3.2   Le patrimoine architectural contre l'intérêt des locataires ?</b>	<b>347</b>
> <i>Locataires et gêne touristique.</i>	348
> <i>La fonction résidentielle sociale menacée ?</i>	349

<i>Conclusion partielle :</i>	
La « muséification » de HLM, une pratique antinomique ?	352
> <i>L'absence des GE dans le patrimoine protégé.</i>	352
> <i>La législation adaptée.</i>	353

<b><i>Conclusion générale</i></b>	
<b>Le GE devient patrimoine :</b>	
<b>un processus paradoxal, complexe et inachevé.</b>	<b>357</b>

<i>Bibliographie.</i>	365
<i>Liste des entretiens conduits.</i>	377
<i>Liste des abréviations.</i>	383

## IMAGES

Image 1	Rue Le-Corbusier : maison de la cité MRU, tour de Beaulieu, panneaux de signalétique.	p. 31
Image 2	Rue Le-Corbusier : maison de la cité MRU, tour de Beaulieu, panneaux de signalétique.	p. 31
Image 3	La plaque label <i>Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle</i> sur la tour de Beaulieu.	p. 32
Image 4	La petite Marandinière : panneau de chantier.	p. 33
Image 5	Immeuble de la Petite Marandinière.	p. 34
Image 6	La Grande Marandinière en chantier.	p. 34
Image 7	Panneau de chantier d'un projet immobilier rue Marcel-Sembat.	p. 35
Image 8	Le boulevard de la Palle réaménagé et le CHPL.	p. 36
Image 9	Immeubles voués à démolition à Montchovet.	p. 37
Image 10	La Palle : immeuble résidentialisé.	p. 38
Image 11	Immeuble de passementiers à la Vivaraize.	p. 58
Image 12	Immeuble de passementiers au Crêt-de-Roc.	p. 58
Image 13	Immeuble de la Société des logements économiques à la Rivière (Saint-Etienne).	p. 61
Image 14	Immeuble de la Société des logements économiques à Montaud (Saint-Etienne).	p. 61
Image 15	HBM de l'office départemental à la Richelandière (1939) à Saint-Etienne.	p. 63
Image 16	HBM de l'office départemental au Mont-d'Or (1932) à Saint-Etienne.	p. 63
Image 17	Immeuble de la Société économique immobilière.	p. 65
Image 18	Immeubles de la Société économique immobilière.	p. 65
Image 19	Vue d'ensemble des GE du sud-est.	p. 71
Image 20	Maquette de la ZUP de Montreynaud (Saint-Etienne).	p. 73
Image 21	Aperçu photographique des taudis stéphanois, années 1950-60.	p. 81
Image 22	Aperçu photographique des taudis stéphanois, années 1950-60.	p. 81
Image 23	Aperçu photographique des taudis stéphanois, années 1950-60.	p. 81
Image 24	Aperçu photographique des taudis stéphanois, années 1950-60.	p. 81
Image 25	Aperçu photographique des taudis stéphanois, années 1950-60.	p. 81
Image 26	Aperçu photographique des taudis stéphanois, années 1950-60.	p. 81
Image 27	Aperçu photographique des taudis stéphanois, années 1950-60.	p. 81
Image 28	Aperçu photographique des taudis stéphanois, années 1950-60.	p. 81
Image 29	La cité des Batignolles, vraisemblablement dans les années 1970 (Saint-Etienne).	p. 83
Image 30	Cellule d'appartement de Beaulieu.	p. 92
Image 31	Cellule d'appartement de Beaulieu.	p. 92
Image 32	Lotissement Castors des années 1950 à Montreynaud.	p. 93

Image 33	Lotissement Castors des années 1950 à Montreynaud.	p. 93
Image 34	Titre d'un article de presse.	p. 98
Image 35	Axonométrie du projet de reconstruction du quartier Tarentaize par Alain Balembois.	p. 121
Image 36	Immeubles dans le quartier Tarentaize.	p. 121
Image 37	Immeubles dans le quartier Tarentaize.	p. 121
Image 38	Immeubles dans le quartier Tarentaize.	p. 121
Image 39	Saint-Saëns (Saint-Etienne) avant l'intervention de Christian Devillers.	p. 125
Image 40	Saint-Saëns (Saint-Etienne) après l'intervention de Christian Devillers.	p. 125
Image 41	Quelques immeubles construits par C. Devillers.	p. 125
Image 42	Quelques immeubles construits par C. Devillers.	p. 125
Image 43	Quelques immeubles construits par C. Devillers.	p. 125
Image 44	Quelques immeubles construits par C. Devillers.	p. 125
Image 45	Quelques immeubles construits par C. Devillers.	p. 125
Image 46	Quelques immeubles construits par C. Devillers.	p. 125
Image 47	Quelques immeubles construits par C. Devillers.	p. 125
Image 48	Les « cours urbaines » de la Muraille.	p. 141
Image 49	La Muraille de Chine choisie comme emblème de Montchovet par le journal local.	p. 150
Image 50	27 mai 2000, 13h : la Muraille de Chine s'effondre.	p. 157
Image 51	27 mai 2000, 13h : la Muraille de Chine s'effondre.	p. 157
Image 52	27 mai 2000, 13h : la Muraille de Chine s'effondre.	p. 157
Image 53	27 mai 2000, 13h : la Muraille de Chine s'effondre.	p. 157
Image 54	27 mai 2000, 13h : la Muraille de Chine s'effondre.	p. 157
Image 55	27 mai 2000, 13h : la Muraille de Chine s'effondre.	p. 157
Image 56	Saint-Etienne, 27 mai 2000, 13h : la Muraille de Chine s'effondre.	p. 179
Image 57	Dessin extrait de <i>Murmures de Muraille</i> .	p. 183
Image 58	Dessin extrait de <i>Murmures de Muraille</i> .	p. 183
Image 59	Dessin extrait de <i>Murmures de Muraille</i> .	p. 183
Image 60	Dessin extrait de <i>Murmures de Muraille</i> .	p. 183
Image 61	Friches dans les GE du sud-est : devant le bâtiment F de Montchovet.	p. 203
Image 62	Friches dans les GE du sud-est : Pierre-Loti, près de l'immeuble E.	p. 203
Image 63	Friches dans les GE du sud-est : ancienne piscine.	p. 203
Image 64	Friches dans les GE du sud-est : terrain de football Pierre-Loti.	p. 203
Image 65	Friches dans les GE du sud-est : école maternelle rue de Terrenoire.	p. 203
Image 66	Immeuble « le Pont-Aven », avec bassins de récupération des eaux de pluie, La Palle (Saint-Etienne).	p. 205
Image 67	Immeuble « le Pont-Aven », avec bassins de récupération des eaux de pluie, La Palle (Saint-Etienne).	p. 205
Image 68	Immeubles HLM construits dans les GE du sud-est dans le cadre du projet ANRU : opération d'acquisition, amélioration, construction dans le secteur Roinat.	p. 206
Image 69	Immeubles HLM construits dans les GE du sud-est dans le cadre du projet ANRU : immeuble à la Petite Marandinière.	p. 206
Image 70	Maisons mitoyennes construites par la Foncière Logement à la Marandinière.	p. 206
Image 71	Restructuration de la Petite Marandinière.	p. 211
Image 72	« Entrez dans la ville » : plaque devant un immeuble HLM « résidentialisé », rue de la Paix à Saint-Etienne.	p. 213
Image 73	Le GE de la Palle résidentialisé.	p. 214

Image 74	Le GE de la Palle résidentialisé.	p. 214
Image 75	Le GE de la Palle résidentialisé.	p. 214
Image 76	Beaulieu adapté aux personnes âgées : accessibilité de la tour.	p. 216
Image 77	Beaulieu adapté aux personnes âgées : implantation d'une antenne de l'AIMV.	p. 216
Image 78	Beaulieu adapté aux personnes âgées : déménagement du salon de coiffure en rez-de-chaussée.	p. 216
Image 79	Extrait de la plaquette « Quartiers Sud-Est, rénovation urbaine ».	p. 220
Image 80	Vue aérienne de Beaulieu peu après l'achèvement des travaux.	p. 222
Image 81	Dessin au fusain de l'opération Beaulieu.	p. 224
Image 82	Maquette de l'opération Beaulieu – Le Rond-Point.	p. 224
Image 83	Beaulieu, quelques détails architecturaux à échelle humaine : le patio reliant la tour et la Rotonde avec mur en pierres.	p. 225
Image 84	Beaulieu, quelques détails architecturaux à échelle humaine : le toit ouvert du patio.	p. 225
Image 85	Beaulieu, quelques détails architecturaux à échelle humaine : une entrée d'immeuble.	p. 225
Image 86	Espaces verts à Beaulieu – Le Rond-Point.	p. 228
Image 87	Espaces verts à Beaulieu – Le Rond-Point.	p. 228
Image 88	Espaces verts à Beaulieu – Le Rond-Point.	p. 228
Image 89	Espaces verts à Beaulieu – Le Rond-Point.	p. 228
Image 90	Espaces verts à Beaulieu – Le Rond-Point.	p. 228
Image 91	Quelques réalisations d'Edouard Hur à Saint-Etienne : l'immeuble Paret.	p. 230
Image 92	Quelques réalisations d'Edouard Hur à Saint-Etienne : le lycée du Portail-Rouge.	p. 230
Image 93	Quelques réalisations d'Henri Gouyon à Saint-Etienne : la Maison de la Culture.	p. 225
Image 94	Quelques réalisations d'Henri Gouyon à Saint-Etienne : l'hôtel Hatier.	p. 225
Image 95	Quelques réalisations d'Henri Gouyon à Saint-Etienne : le palais Anatole France.	p. 225
Image 96	Le chantier de Beaulieu – Le Rond-Point.	p. 229
Image 97	Le chantier de Beaulieu – Le Rond-Point.	p. 229
Image 98	Le chantier de Beaulieu – Le Rond-Point.	p. 229
Image 99	Le chantier de Beaulieu – Le Rond-Point.	p. 229
Image 100	Le chantier de Beaulieu – Le Rond-Point.	p. 230
Image 101	Passerelles d'origine, rue Le-Corbusier (Beaulieu).	p. 259
Image 102	Passerelles de 2000, rue Le-Corbusier (Beaulieu).	p. 259
Image 103	Motifs décoratifs en façade (ascenseurs), Beaulieu.	p. 260
Image 104	Avant les ascenseurs des immeubles de la rue Le-Corbusier (Beaulieu).	p. 261
Image 105	Après les ascenseurs des immeubles de la rue Le-Corbusier (Beaulieu).	p. 261
Image 106	Le travail du coloriste Joseph Giraudon sur un immeuble rue E. Herriot (Beaulieu).	p. 262
Image 107	Garages en béton construits à Beaulieu en 1999-2000.	p. 263
Image 108	Les façades de Beaulieu depuis 2000.	p. 266
Image 109	Les façades de Beaulieu depuis 2000.	p. 266
Image 110	Les façades de Beaulieu depuis 2000.	p. 266
Image 111	Les façades de Beaulieu depuis 2000.	p. 266
Image 112	Les façades de Beaulieu depuis 2000.	p. 266
Image 113	Les façades de Beaulieu depuis 2000.	p. 266



Image 114	Coulée verte et butte paysagère en cours d'aménagement, la Marandinière, Saint-Etienne.	p. 268
Image 115	Coulée verte et butte paysagère en cours d'aménagement, la Marandinière, Saint-Etienne.	p. 268
Image 116	Coulée verte et butte paysagère en cours d'aménagement, la Marandinière, Saint-Etienne.	p. 268
Image 117	Panneau de chantier avec dessin de la future Grande Marandinière.	p. 269
Image 118	Beaulieu vu depuis la Grande Marandinière.	p. 270
Image 119	La Grande Marandinière vue depuis Beaulieu.	p. 270
Image 120	La Grande Marandinière en reconstruction : vue d'ensemble de la première tranche.	p. 270
Image 121	La Grande Marandinière reconstruite : détail de façade	p. 271
Image 122	La Grande Marandinière reconstruite : détail de façade	p. 271
Image 123	L'appartement témoin de l'unité d'habitation Le Corbusier, Firminy (Loire).	p. 272
Image 124	Appartement des années 1930 reconstitué, cité Tony-Garnier, Lyon (Rhône).	p. 273
Image 125	L'écomusée du Fier Monde, Montréal (Canada).	p. 276
Image 126	L'écomusée du Fier Monde, Montréal (Canada).	p. 276
Image 127	Pièce d'appartement historique reconstituée dans les HBM de la fondation Lebaudy, Paris XX <sup>e</sup> .	p. 278
Image 128	Pièce d'appartement historique reconstituée dans les HBM de la fondation Lebaudy, Paris XX <sup>e</sup> .	p. 278
Image 129	Appartement reconstitué (Beaulieu).	p. 279
Image 130	Appartement reconstitué (Beaulieu).	p. 279
Image 131	Appartement reconstitué (Beaulieu).	p. 279
Image 132	Appartement reconstitué (Beaulieu).	p. 279
Image 133	La tour Plein ciel de Montreynaud (Saint-Etienne).	p. 283
Image 134	La tour Plein ciel de Montreynaud (Saint-Etienne).	p. 283
Image 135	La tour Plein ciel vue depuis l'axe routier Clermont-Ferrand – Lyon.	p. 284
Image 136	Démolition de la tour Plein ciel, 24 novembre 2011.	p. 286
Image 137	La tour Plein ciel vue du quartier Bardot.	p. 287
Image 138	La tour Plein ciel vue du quartier Montplaisir.	p. 287
Image 139	La tour Plein ciel vue du quartier Méons.	p. 287
Image 140	La tour Plein ciel vue du quartier Villebœuf.	p. 287
Image 141	La tour Plein ciel vue de Villars.	p. 287
Image 142	<i>Mosaïque</i> : la tour Plein ciel illustre les prospectus d'un festival stéphanois de jazz.	p. 288
Image 143	Tour de Beaulieu.	p. 291
Image 144	Rotonde de Beaulieu.	p. 291
Image 145	Passerelles de Beaulieu.	p. 291
Image 146	La Muraille de Chine en cartes postales.	p. 292
Image 147	La Muraille de Chine en cartes postales.	p. 292
Image 148	Beaulieu en cartes postales.	p. 293
Image 149	Beaulieu en cartes postales.	p. 293
Image 150	Beaulieu en cartes postales.	p. 293
Image 151	Beaulieu en cartes postales.	p. 293
Image 152	La cité des Anciens Etats (Lyon) : vue aérienne.	p. 295
Image 153	<i>Mosaïque</i> : murs peints dans le musée urbain Tony Garnier (Lyon).	p. 299
Image 154	Rythme des façades avant travaux, cité Tony-Garnier.	p. 300

Image 155	Rythme des façades après travaux, cité Tony-Garnier.	p. 300
Image 156	Entrée d'immeuble, cité Tony-Garnier.	p. 301
Image 157	Entrée d'immeuble, cité Tony-Garnier.	p. 301
Image 158	Entrée d'immeuble, cité Tony-Garnier.	p. 301
Image 159	Entrée d'immeuble, cité Tony-Garnier.	p. 301
Image 160	Plan initial de l'Ancienne cité de la Romière.	p. 304
Image 161	Ancienne cité de la Romière, immeubles en HLM.	p. 304
Image 162	Ancienne cité de la Romière, immeubles en copropriété autour de la place Pétrus-Faure.	p. 304
Image 163	Etat des lieux de l'Ancienne cité de la Romière.	p. 308
Image 164	Le projet de réhabilitation de l'Ancienne cité.	p. 308
Image 165	L'Ancienne cité de la Romière en travaux.	p. 310
Image 166	Le Serpentin d'Emile Aillaud (Pantin), façade intérieure.	p. 330
Image 167	Le Serpentin d'Emile Aillaud (Pantin), façade extérieure.	p. 330
Image 168	Le Serpentin d'Emile Aillaud (Pantin).	p. 330
Image 169	Le Serpentin, état des lieux.	p. 331
Image 170	Le Serpentin, projet.	p. 332
Image 171	Les Etoiles de Jean Renaudie à Givors.	p. 335
Image 172	Les Etoiles de Jean Renaudie à Givors.	p. 335
Image 173	L'unité d'habitation Le Corbusier de Firminy (Loire), rue intérieure.	p. 336
Image 174	L'unité d'habitation Le Corbusier de Firminy (Loire).	p. 337
Image 175	L'unité d'habitation Le Corbusier de Firminy (Loire).	p. 337
Image 176	Vue d'ensemble de Firminy-Vert, depuis le toit de l'unité d'habitation.	p. 340
Image 177	Projet pour Firminy-Vert, non réalisé à l'identique.	p. 343
Image 178	Vue aérienne de Firminy-Vert.	p. 344
Image 179	La Corniche, murée, stoppe le cours des Marronniers.	p. 344
Image 180	La Corniche, murée, stoppe le cours des Marronniers.	p. 344
Image 181	Le prieuré d'Ambierle (Loire).	p. 346
Image 182	HLM dans des immeubles historiques, Vieux Lyon.	p. 347
Image 183	HLM dans des immeubles historiques, Vieux Lyon.	p. 347
Image 184	Groupe en visite guidée à l'unité d'habitation de Firminy, devant la plaque « monument historique ».	p. 348

## CARTES

Carte 1	Parcours de visite des grands ensembles du sud-est de Saint-Etienne.	p. 29
Carte 2	Les Quartiers Sud-Est dans la ville de Saint-Etienne.	p. 30
Carte 3	Localisation des terrains d'étude (France).	p. 49
Carte 4	Grands ensembles du sud-est au milieu des années 1970.	p. 72
Carte 5	Les cités spécifiques stéphanoises dans les années 1950 à 70.	p. 85
Carte 6	Immeubles du quartier Tarentaize dans le périmètre de résorption de l'habitat insalubre (1972).	p. 20
Carte 7	Montreynaud : les différents secteurs et la « réurbanisation » de Saint-Saëns (Saint-Etienne).	p. 118
Carte 8	La réhabilitation de Montchovet (Saint-Etienne) dans le cadre du DSQ.	p. 143
Carte 9	Le diagnostic habitat établi par Loïc Josse pour les GE du sud-est de Saint-Etienne (2000).	p. 196
Carte 10	Démolitions d'immeubles de logements dans les GE du sud-est de	

Carte 11	Saint-Etienne. Éléments de centralité proposés par Loïc Josse pour les Quartiers Sud-Est (2000).	p. 191 p. 201
Carte 12	Terrains en friche dans les quartiers sud-est en 2010.	p. 203
Carte 13	Immeubles de logements construits dans le cadre du projet ANRU.	p. 207
Carte 14	Plan-masse : Beaulieu et la Grande Marandinière se répondent.	p. 269
Carte 15	La ZPPAUP initiale de Firminy-Vert.	p. 341

## TABLEAUX

Tableau 1	Typologie des logements des GE du sud-est.	p. 70
Tableau 2	CSP des ménages pour trois des GE du sud-est en 1968.	p. 77
Tableau 3	Situation du logement dans quatre villes françaises en 1946.	p. 79
Tableau 4	Logements sociaux spécifiques et localisation à Saint-Etienne.	p. 86
Tableau 5	Evolution des CSP des GE du sud-est entre 1972 et 1975 (en pourcentages).	p. 88
Tableau 6	Evolution dans le recouvrement des loyers.	p. 97
Tableau 7	Evolution du confort des logements stéphanois entre 1968 et 1975.	p. 114
Tableau 8	Parc HLM stéphanois en 1975.	p. 108
Tableau 9	Composition sociale de la ZUP de Montreynaud en 1979.	p. 122
Tableau 10	Evolution des CSP de Montchovet entre 1972 et 1981.	p. 126
Tableau 11	Occupation de la Muraille de Chine en 1985 et 1986.	p. 141
Tableau 12	Occupation de Pierre-Loti en 1985 et 1986.	p. 142
Tableau 13	Taux d'occupation des logements à Montchovet en 1996.	p. 146
Tableau 14	Evolution des taux d'occupation des logements à Montchovet.	p. 147
Tableau 15	Coûts spécifiques à Montchovet pour l'OPAC au milieu des années 1990.	p. 147
Tableau 16	Taux d'occupation des logements aux marges de Montchovet en 1996.	p. 149
Tableau 17	La délinquance à Montchovet au milieu des années 1990.	p. 151
Tableau 18	Vacance et rotation dans les GE du sud-est en 2000.	p. 188
Tableau 19	Diagnostic urbain du cabinet Ellipse, « première typologie de l'habitat – tableau résumé ».	p. 195
Tableau 20	Le relogement des familles de Montchovet dans le parc de Métropole habitat Saint-Etienne.	p. 209
Tableau 21	Les accents patrimoniaux de l'argumentaire de conservation de l'Ancienne cité présenté par l'architecte conseil de la DDE.	p. 306
Tableau 22	Démarches de valorisation culturelle de paroles d'habitants menées dans les GE du sud-est.	p. 312
Tableau 23	Pouvoir politique, conflits et associations de locataires au Corbu : un récapitulatif.	p. 338

## GRAPHIQUES

Graphique 1	Evolution du nombre de permis de construire délivrés à Saint-Etienne entre 1950 et 1954.	p. 66
Graphique 2	Répartition par CSP des chefs de ménages de Beaulieu en 1955.	p. 76

Graphique 3	Répartition par CSP des chefs de ménages à la Marandinière en 1962.	p. 77
Graphique 4	Evolution de la vacance à la Palle et la Marandinière au milieu des années 1990.	p. 149

## **ENCADRES**

Encadré 1	Restitution d'un parcours de visite dans les GE du sud-est de Saint-Etienne (printemps 2009).	p. 29
Encadré 2	Les architectes présentent le parti architectural de Beaulieu – Le Rond-Point.	p. 223
Encadré 3	Aperçu non exhaustif des végétaux plantés à Beaulieu.	p. 228
Encadré 4	Les Étoiles de Renaudie à Villetaneuse, menacées puis conservées	p. 334



---

## *Remerciements*

Aux techniciens et hommes politiques locaux qui, au nom des institutions qu'ils représentent ou représentaient, ont accepté le partenariat de la Convention industrielle de Formation par la recherche en entreprise (CIFRE) et œuvré à son montage :

- Pour AMOS42, Laurent Gagnaire et les membres du CA
- Pour l'ARRA HLM, Corinne Aubin-Vasselín puis Aïcha Mouhaddab, Georges Bullion et les membres du CA
- Pour la DDE de la Loire / DDT, Olivier Frérot, Christophe Béтин et Julien Custot
- Pour Saint-Etienne Métropole, Gérard Manet et Annick Delorme
- Pour l'université Jean Monnet, Robert Fouquet et Jean-Luc Chavand
- Pour l'ex-IERP / ISTHME, Jacqueline Bayon.

A tous les enseignants-chercheurs qui ont encadré et/ou conseillé ce travail :

- Georges Gay
- Jacqueline Bayon
- Vincent Veschambre
- Viviane Claude, Maria Gravari-Barbas, Laurent Coudroy-de-Lille.
- Christelle Morel-Journal, Loïc Etiembre, Valérie Sala-Pala et Léla Bencharif.

A toutes les personnes, professionnels, associatifs ou habitants, qui ont accepté de m'accorder un entretien ou de me fournir une ou plusieurs informations écrites ou orales.

A tous ceux qui m'ont apporté leur aide lors de l'impression de ce mémoire et de son dépôt administratif, ainsi que durant la préparation de la bonne tenue de la soutenance.

A tous ceux si nombreux qui, de 2006 à 2013, m'ont apporté le soutien moral sans lequel ce travail n'aurait pu être achevé, et en particulier à Estelle Cahingt qui y a ajouté de très nombreuses heures de relecture et mise en forme.

A tous ceux qui ne se reconnaîtraient dans aucune de ces catégories mais qui le méritent aussi...



*A la mémoire de François Tomas.  
En espérant que ce travail constituera à son échelle  
une forme de poursuite de ses travaux.*





## **Observateur et participant, une position particulière**

La sensibilité au sujet a été, sans surprise, une condition de l'investissement dans cette recherche. Elle vient indéniablement du fait d'avoir vécu près de trois décennies dans les grands ensembles<sup>1</sup> retenus ici comme objets d'étude. Ce rapport particulier au terrain pose inévitablement la question de la distance au sujet. Mais celle-ci est ici complexifiée d'une part par le fait d'être intervenu dans ces GE en tant que professionnel de la valorisation du patrimoine culturel, et d'autre part par la convention industrielle de formation par la recherche en entreprise (CIFRE) qui fut le cadre administratif et financier de réalisation de cette recherche.

Par souci d'honnêteté et rigueur intellectuelle, il semble donc nécessaire de débiter ce mémoire par quelques éléments de clarification quant à cette position particulière d'observateur participant.

### *> L'évaluation critique de mes propres actions professionnelles.*

Le GE de Beaulieu à Saint-Etienne, l'un des terrains principaux de cette recherche, est l'objet dans les années 2000 de différentes actions de médiation culturelle lui conférant une valeur patrimoniale académique, dont la labellisation *Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle* (2003) et le projet « Beaulieu, patrimoine urbain du XX<sup>e</sup> siècle » (2005). J'ai été le co-instigateur de ce projet via une « recherche / action » dans le cadre d'un master 2 « Territoires, patrimoines, environnement » à l'université Jean Monnet de Saint-Etienne (2004)<sup>2</sup>. Le travail consistait à réaliser un mémoire sur la reconnaissance patrimoniale dont le GE de Beaulieu faisait alors l'objet, et à l'accompagner de propositions de valorisation pour l'unité Ville d'art et d'histoire de la Ville de Saint-Etienne. A l'issue du master, ce service m'a recruté six mois comme chargé de mission pour le montage, la réalisation des actions proposées (appartement reconstitué des années 1950, signalétique, publication, parcours de visite) et la promotion de celles-ci.

Si cette fonction présente des avantages pour l'analyse des processus de valorisation patrimoniale de Beaulieu (connaissance avancée du contexte et des acteurs), elle n'en compte pas moins des inconvénients. Parmi eux se trouve d'abord la question du rapport affectif au terrain, et ensuite le fait que l'interprétation que j'ai du projet peut être (ré)orientée, en fonction des préoccupations du moment notamment. Ce problème est ici pour partie

---

<sup>1</sup> A partir de ce point, « grand ensemble » est abrégé en GE.

<sup>2</sup> FONTANILLES C., KADDOUR R., 2004, *Processus de patrimonialisation du logement social. L'exemple du grand ensemble de Beaulieu (Saint-Etienne)*, mémoire pour l'obtention du master « Territoires, patrimoines, environnement », Université Jean Monnet de Saint-Etienne.

contourné par le fait de ne se référer qu'à des documents écrits contemporains<sup>3</sup> lorsqu'il s'agit de présenter ce projet.

> *L'immersion dans l'association des organismes d'HLM de la Loire.*

L'initiative du portage de la CIFRE par les organismes d'HLM locaux revient au directeur départemental de l'Équipement d'alors. En effet, convaincu par l'intérêt de la réflexion sur l'actualité et le devenir des GE que je lui proposais, mais aussi par ailleurs soucieux d'associer les universitaires locaux aux projets en cours sur le territoire de l'agglomération, le DDE ne pouvait m'accueillir lui-même dans son institution<sup>4</sup>. Fort de son rôle particulier de représentant de l'État dans le fonctionnement local des HLM, il a sollicité l'association des organismes d'HLM de l'agglomération stéphanoise (qui allait devenir association des organismes de la Loire). Cette dernière ne pouvant prendre en charge le contrat de travail<sup>5</sup>, elle a elle-même proposé à l'association des organismes de Rhône-Alpes de le faire. À ce stade, les organismes n'étaient donc pas demandeurs, mais m'ont accueilli à la condition d'un effort financier des partenaires DDE et Saint-Etienne Métropole.

En lien avec ce montage particulier, les premiers mois de la CIFRE ont été marqués par un contexte doublement difficile. Tout d'abord, « l'affaire des discriminations » née d'un rapport de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS) condamnant les attributions et la gestion de son parc de logements par l'organisme dont le directeur assurait alors la présidence de l'association des organismes locaux est survenue peu avant, et a créé des rapports conflictuels, ou tout au moins tendus, entre les partenaires de la CIFRE. Ensuite, des conflits entre universitaires et organismes d'HLM locaux ont posé la question de ma légitimité au sein de l'association des organismes. Ces conflits portaient d'une part sur les questions de peuplement liées à « l'affaire des discriminations », et d'autre part sur le GE de Firminy-Vert où les interventions multipliées d'universitaires au sujet de la conflictuelle réhabilitation de l'unité d'habitation Le Corbusier étaient perçues par l'organisme gestionnaire comme des ingérences.

L'immersion dans l'association des organismes d'HLM a donc été, au départ, compliquée. Toutefois, avec le soutien de la directrice et des chargés de mission de l'ARRA HLM délégués à AMOS42, et après des échanges riches avec le président d'AMOS42 sur mes intentions et la définition d'un plan d'actions pour les Journées européennes du Patrimoine 2008, la situation s'est clarifiée<sup>6</sup>.

Il convient à ce stade de présenter de manière synthétique les structures d'accueil et mes missions. La constitution d'AMOS42 fut progressive, tout au long des années 2000. Initialement, les cinq bailleurs possédant des logements à Montreynaud (Saint-Etienne) ont souhaité partager leur expérience de la gestion de ce GE (Loire habitat, Métropole habitat, Cité Nouvelle, Alliade et le Toit forézien). La démarche ayant donné satisfaction, les organismes ont souhaité l'amplifier et ont fondé sur le même principe l'association des

---

<sup>3</sup> Trois documents en particulier : la note de présentation et d'argumentation du projet rédigée pour démarcher les partenaires (octobre 2003), la synthèse du projet écrite dans la dernière semaine de contrat (juin 2005) et le discours de visite (juin 2005).

<sup>4</sup> Les CIFRE ne pouvaient alors se faire avec une structure publique comme « entreprise » d'accueil.

<sup>5</sup> AMOS 42 n'a pas de salariés mais participe fortement au financement des professionnels que l'ARRA lui délègue.

<sup>6</sup> Avec notamment et symboliquement, un déménagement de mon bureau, au bout d'un an, de Beaulieu au siège social d'AMOS42, et une participation aux CA.

maîtres d'ouvrage sociaux de Saint-Etienne Métropole (AMO2SM), environ 39000 logements HLM. En 2008, AMO2SM est devenu AMOS42 en intégrant l'ensemble des organismes d'HLM de la Loire. Cette configuration en associations d'HLM n'est pas une spécificité locale : on la retrouve dans d'autres agglomérations ou départements, en Rhône-Alpes ou ailleurs.

Les missions d'AMOS42 sont d'abord de favoriser le partage d'expérience et d'information. Il s'agit également d'élaborer des référentiels communs et d'aider à la mise en place de projets inter-organismes, ainsi que d'être un interlocuteur privilégié pour les partenaires institutionnels (Etat, collectivités...). Enfin, l'association est un relais entre les chantiers nationaux, régionaux, définis par le mouvement HLM (USH, ARRA), et départementaux auprès des institutions départementales et locales.

AMOS42 est elle-même en partenariat avec l'association régionale des organismes d'HLM de Rhône-Alpes (ARRA HLM) qui regroupe 85 organismes. Là encore, l'association régionale n'est pas unique, il en existe une dans chaque région, et toutes collaborent au sein de la fédération nationale des associations régionales d'HLM (FNAR). Cette organisation en groupements d'organismes se développe d'ailleurs sous d'autres formes puisqu'existe l'Union sociale pour l'habitat (qui regroupe tous les organismes de France et représente le mouvement HLM), mais aussi les associations des offices, des SA d'HLM...

Le versant professionnel de la CIFRE a consisté en une vulgarisation et médiation du sujet de la « patrimonialisation » du logement social auprès des professionnels du monde HLM et du grand public. En plus d'actions de formation / sensibilisation en interne, un travail spécifique de médiation culturelle a été conduit pour les Journées européennes du Patrimoine 2008, en partenariat avec Saint-Etienne Ville d'art et d'histoire, avec la publication d'un ouvrage<sup>7</sup> et la mise en œuvre de parcours de visites sur toute l'agglomération.

Dès l'insertion dans la structure d'accueil améliorée, la posture CIFRE a fait preuve de ses avantages, dont le principal a été de me permettre de prendre la mesure de la difficulté de gestion du parc HLM et de la complexité de notions comme la mixité sociale, dont je n'avais auparavant qu'une vision sommaire<sup>8</sup>.

Finalement, durant cette thèse, la casquette de chercheur a été portée avec d'autres, de professionnel de la valorisation du patrimoine et d'ex-habitant militant, et par ailleurs dans un contexte initial complexe, si bien que le sujet m'était rendu compliqué et intime. On sait la difficulté que cela peut représenter quant à la mise à distance. En n'étant toutefois pas dans la posture de « l'observation participante » telle que définie en ethnologie, j'ai tenté de traiter le sujet avec recul<sup>9</sup> en m'astreignant à une méthodologie rigoureuse, en particulier l'administration de la preuve vérifiable. C'est à présent le jury de thèse qui évaluera le degré de réussite de cette démarche.

---

<sup>7</sup> GRAS P., KADDOUR R., 2008, *HLM et patrimoine : l'héritage de l'habitat social dans la Loire*, Lyon, Lieux-dits, 141 p.

<sup>8</sup> Sur ce dernier point toutefois, je regrette de n'avoir pu obtenir de statistiques récentes sur l'occupation des GE du sud-est de Saint-Etienne malgré plusieurs demandes, ni d'avoir pu accéder aux archives de l'organisme.

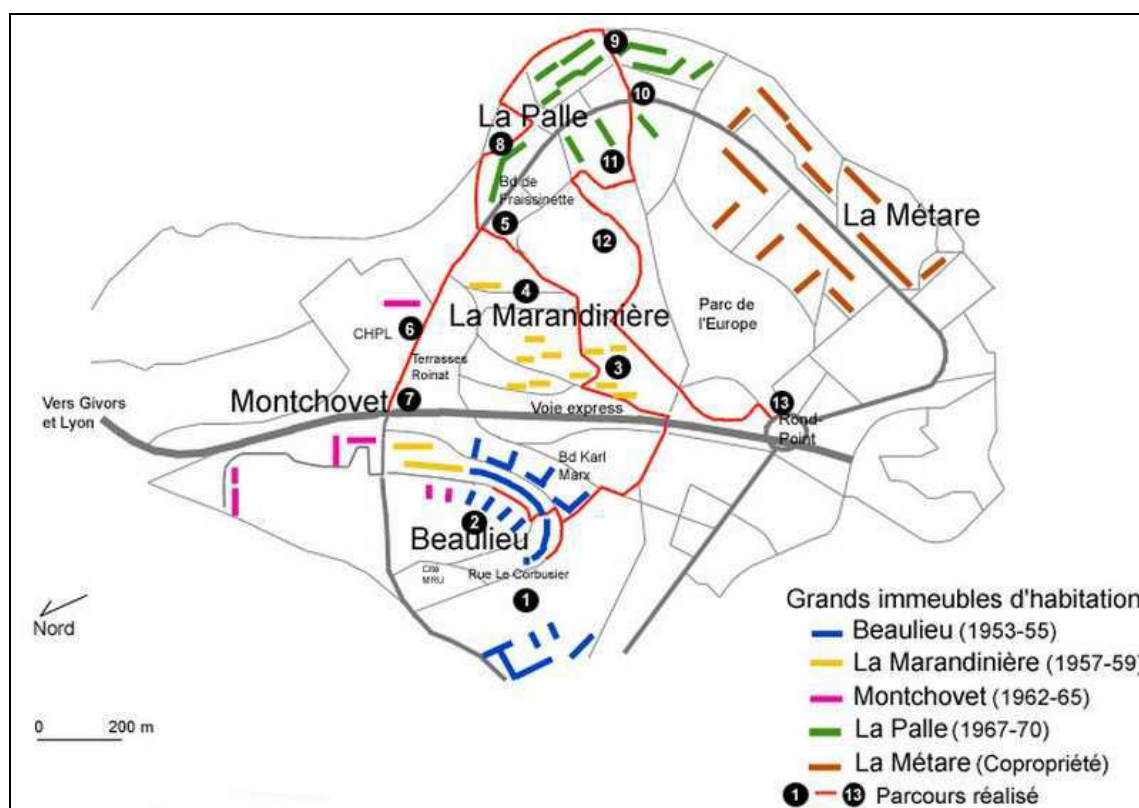
<sup>9</sup> Ainsi, après cet avant-propos, seul paragraphe écrit à la première personne du singulier, puis une entrée dans le sujet de manière sensible à suivre (premier paragraphe de l'introduction), le propos va passer du particulier en général, en intégrant notamment de nouveaux terrains dans la réflexion.



## A. PRESENTATION DES GRANDS ENSEMBLES DU SUD-EST DE SAINT-ETIENNE.

La restitution écrite et illustrée du parcours de visite proposé en plusieurs occasions à des collègues chercheurs et à des étudiants apparaît comme une « accroche » possible, parmi d'autres, pour débiter ce mémoire. Elle permet notamment une première présentation socio-urbaine des terrains retenus et d'aboutir à une question de départ. Le parcours comme la restitution sont effectués au printemps 2009, soit une période qui correspond au milieu de la réalisation de la thèse, et à l'entrée dans les premières étapes de sa rédaction.

Encadré 1 : Restitution d'un parcours de visite dans les GE du sud-est de Saint-Etienne (printemps 2009).

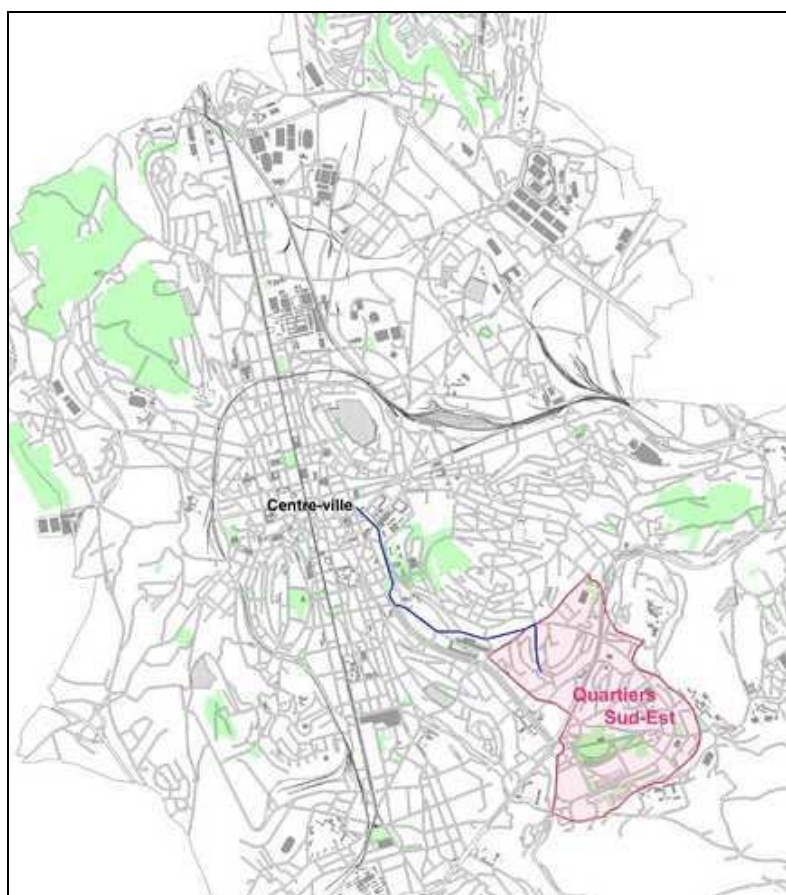


Carte 1 : Parcours de visite des grands ensembles du sud-est de Saint-Etienne.

R. Kaddour, avril 2009

> *Beaulieu I – Le Rond-Point, un GE labellisé Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle.*

*Afin de gagner les GE du sud-est de la ville de Saint-Etienne depuis le centre-ville, il est possible d'emprunter un bus non loin de l'office de tourisme (cours Hippolyte-Sauzée)<sup>1</sup>. D'ici, trois lignes (6, 9, 11) mènent à Beaulieu, la Marandinière, Monchovet, la Palle et la Métare, les cinq GE concernés. Les quatre premiers, dont les logements sont de statut Habitation à loyer modéré (HLM), sont groupés sous l'appellation « Quartiers Sud-Est » dans les dossiers de politique de la ville : ils forment l'un des quatre espaces concernés par la convention signée entre la Ville de Saint-Etienne et l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)<sup>2</sup>. La ligne de bus 9 est la plus appropriée pour effectuer une visite suivant l'ordre chronologique de construction de ces GE : elle mène, en moins d'un quart d'heure, au premier d'entre eux, celui de Beaulieu (1953-1955, 1262 logements à l'origine).*



**Carte 2 : Les Quartiers Sud-Est dans la ville de Saint-Etienne.**

Fond de carte : Ville de Saint-Etienne.

En bleu, le trajet en bus pour se rendre à Beaulieu depuis le centre-ville.

<sup>1</sup> L'utilisation du bus est délibérée : il permet de s'apercevoir que les GE sont bien reliés au reste de la ville.

<sup>2</sup> Les trois autres sont le GE de Montreynaud et les quartiers centraux anciens du Crêt-de-Roc et de Tarentaize-Beaubrun-Séverine.

*Pour y parvenir, après avoir emprunté les cours Sauzée, Nadaud et Fauriel, voies du XIX<sup>e</sup> siècle, le bus s'engage dans la rue Le-Corbusier. Il y traverse d'abord une petite cité pavillonnaire (repère 1 sur le plan). Les 41 logements qui la composent, en une vingtaine de maisons, sont édifiés au début des années 1950 avec l'aide du ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU)<sup>3</sup>. La cité constitue l'une des premières réponses à la crise du logement qui frappe alors durement la ville de Saint-Etienne depuis plusieurs décennies : elle est vouée à loger des sinistrés du bombardement du 26 mai 1944.*

*Une autre réponse à cette crise, à peine plus tardive mais bien plus marquante dans le paysage, se trouve dans la continuité de la rue Le-Corbusier. Elle se donne à voir d'abord sous la forme d'une tour de 22 niveaux, qui constitue un signal annonçant l'entrée dans un GE : celui de Beaulieu – Le Rond-Point. La tour est prolongée par une longue barre basse, dont les commerces implantés en rez-de-chaussée sont majoritairement vacants. C'est à ce niveau que se situe l'arrêt de bus.*



**Images 1 et 2 : Rue Le-Corbusier : maison de la cité MRU, tour de Beaulieu, panneaux de signalétique.**

R. Kaddour, avril 2009

*La rue Le-Corbusier joue, ce jour-là comme d'autres, un rôle de lieu de promenade pour quelques retraités. Le cadre s'y prête : Beaulieu est implanté sur un adret, la végétation est abondante (parterres de fleurs, arbres d'essences variées alignés ou groupés), le secteur compte un parc et un square, la rue, avec ses façades d'immeubles formant un front et ses arbres alignés, a un aspect de rue traditionnelle, les bâtiments sont de tailles et formes variées et l'ensemble est plus ou moins colonisé par des animaux (écureuils, lapins, oiseaux, chats et chiens) que l'on peut voir en contrebas de la rue, tracée en corniche. Ce coup d'œil permet par ailleurs d'apprécier la topographie : Beaulieu est construit sur une pente, qu'il est possible de défier par un escalier de plus d'une centaine de marches.*

*Dans la rue Clemenceau située au dessus se trouve l'appartement reconstitué des années 1950 (repère 2). Celui-ci a été réalisé en 2005 par Saint-Etienne Ville d'art et d'histoire (Direction des affaires culturelles de la Ville de Saint-Etienne), en partenariat avec l'office*

<sup>3</sup> BLANC J-N., BONILLA M., TOMAS F. (2003), *Les grands ensembles, une histoire qui continue...*, Saint-Etienne, PUSE, p. 143 et VANT A. (1981), *Imagerie et urbanisation*, Saint-Etienne, Centre d'Etudes Foréziennes, p. 251.



municipal d'HLM (Métropole habitat Saint-Etienne) et avec l'aide d'habitants qui ont prêté ou donné la quasi-totalité des objets le meublant.

Cet appartement est l'un des éléments clés d'un parcours de visite élaboré à l'occasion du cinquantenaire de Beaulieu (2005). Le visiteur (scolaire et grand public) est guidé dans un cheminement du sommet de la colline jusqu'au pied de la tour – sur laquelle est apposée la plaque du label Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle obtenu en 2003 – en passant par la rue Le-Corbusier où sont implantés trois panneaux de signalétique patrimoniale. Le propos du guide, s'appuyant sur des statistiques et des photographies, porte sur la crise du logement, le contexte historique de la construction de ce GE (l'un des six premiers de France, le premier de l'agglomération), la découverte du confort moderne qu'il a permis à plusieurs générations de Stéphanois et les spécificités urbaines et architecturales lui ayant valu labellisation (parcs et jardins, formes et volumes des immeubles, adaptation au relief). Le propos est détaillé dans un ouvrage (55 pages) proposé à la vente : Beaulieu, patrimoine urbain du XX<sup>e</sup> siècle<sup>4</sup>.

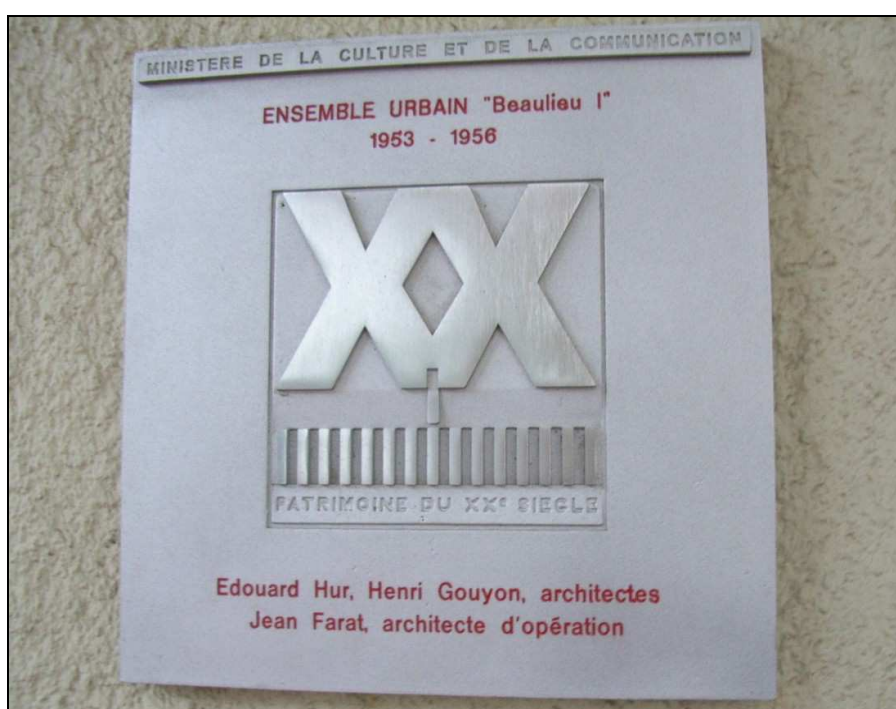


Image 3 : La plaque label *Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle* sur la tour de Beaulieu.  
R. Kaddour, avril 2009.

> *Beaulieu II - La Marandinière, un GE en profonde restructuration..*

On s'approche du second des GE du sud-est de la ville, la Marandinière (1957-1959, 1012 logements à l'origine), en descendant les escaliers dont il était question plus haut et en traversant le boulevard Karl-Marx. Ici se situe une maison de maître, qui n'est pas la seule du secteur. Avant les GE, seules quelques fermes et ces maisons, dans le prolongement du cours Fauriel, étaient bâties ici. Pour atteindre le GE, il faut emprunter une passerelle enjambant la voie express Givors – Firminy, qui a la particularité de couper les GE du sud-est en deux, puis longer cette dernière. L'ambiance sonore est évidemment différente de celle de Beaulieu, et les nuisances ne s'atténuent qu'au fur et à mesure que l'on s'engage dans la

<sup>4</sup> KADDOUR R., SANQUER C., 2005, « Beaulieu, patrimoine urbain du XX<sup>e</sup> siècle », Saint-Etienne, Ville de Saint-Etienne, 55 p.

*Marandinière (dans la rue Berthe-Morisot), le long d'une butte paysagère construite au milieu des années 2000. Le bruit des véhicules est toutefois vite remplacé par celui des engins de chantier en marche dans le haut du secteur.*

*Un panneau renseigne sur la nature des travaux, qui portent sur les logements et les espaces publics.*



**Image 4 : La petite Marandinière : panneau de chantier.**

R. Kaddour, avril 2009

*La Petite Marandinière est le surnom donné à cette partie du GE, composée de dix barres basses (cinq niveaux) aux façades défraîchies implantées parallèlement les unes aux autres sur le bas du versant nord de la colline de la Marandinière (rues Morisot, Degas et Pissarro, repère 3). La Petite Marandinière s'oppose à la Grande Marandinière, secteur situé plus haut sur la pente (rues Sisley et Féguide), composé de deux très grandes barres dont une démolie récemment. L'ensemble, au regard de l'implantation et de la faible diversité des immeubles, laisse l'impression d'une composition urbaine moins riche que celle de Beaulieu, mais les espaces verts sont tout aussi fournis.*



**Image 5 : Immeuble de la Petite Marandinière.**

R. Kaddour, avril 2009.

*C'est en empruntant l'un des chemins piétonniers qui composent ces espaces que l'on s'approche des chantiers de la Grande Marandinière, où un deuxième panneau indique :*

« Aménagement de la rue Sisley. Réfection de la chaussée, élargissement des trottoirs, création de stationnements, aménagement d'une piste cyclable double sens, plantation d'arbres, création d'un espace paysager avec récupération des eaux de pluies ».



**Image 6 : La Grande Marandinière en chantier.**

R. Kaddour, avril 2009.

*Cet espace se situe (repère 4) juste en face de Beaulieu que l'on distingue très nettement sur la colline opposée. Le terrain est en fait préparé pour l'aménagement d'un important ensemble de logements le long d'une rue tracée en courbe sur le terrain libéré notamment par la démolition de la barre précitée, rue Sisley. L'idée est née au début des années 2000 dans l'esprit de l'urbaniste Loïc Josse, missionné par l'OPAC et la Ville pour réaliser un schéma directeur pour l'ensemble des GE du sud-est.*

*L'ascension de la colline se poursuit en direction de la rue Marcel-Sembat. Non loin de la tour dite « Arc-en-ciel », opération immobilière en copropriété faisant partie de l'ensemble de la Métare, un autre panneau d'information annonce, dans le cadre du projet ANRU, la réalisation prochaine de 22 maisons de ville T3/T5 (repère 5) sur l'emplacement d'un terrain de football à l'abandon.*



**Image 7 : Panneau de chantier d'un projet immobilier rue Marcel-Sembat.**

R. Kaddour, avril 2009

*> Beaulieu III – Montchovet, un GE en cours de démolition..*

*Le panneau se situe à l'angle de la rue Marcel-Sembat et du boulevard Alexandre-de-Fraissinette. La dénomination de ce boulevard renvoie directement à la construction des GE du sud-est : de Fraissinette est le maire qui en est à l'initiative. Plus bas sur la gauche, en direction de Montchovet, le même type d'hommage est rendu à un personnage beaucoup moins connu, à savoir le président de l'office d'HLM en poste à la construction de Beaulieu : la nouvelle place Roinat, aménagée au début des années 2000, succède à la place Roinat qui se trouvait à l'origine de l'autre côté du boulevard, au pied du bâtiment A du GE de Montchovet (1962-1965, 1266 logements au départ), dit Muraille de Chine, jusqu'à sa démolition.*

*Dans cette partie du boulevard (repère 6), devenu ici boulevard de la Palle, tout est neuf : la place donc, mais aussi la chaussée, les arrêts de bus, la station de taxis. La raison en est l'implantation d'une maison de suite d'hospitalisation (AIMV) et surtout du centre hospitalier privé de la Loire (CHPL), présenté à sa construction (2004) comme le plus important centre médical privé de Rhône-Alpes. Il est le fruit de la réunion de plusieurs cliniques locales, et compte plus de 300 lits et places.*



**Image 8 : Le boulevard de la Palle réaménagé et le CHPL.**

R. Kaddour, avril 2009.

*Seuls trois bâtiments sont plus anciens. Le bâtiment B, vestige du sous-groupe Claude-Monet du GE de Montchovet, est de ceux-là. Rien, à part cet immeuble, ne rappelle ici la présence il y a dix ans de sa voisine la Muraille de Chine, l'une des plus longues barres d'Europe (plus de 250 mètres), qui se trouvait jusqu'au 27 mai 2000 à 13h précises en lieu et place du CHPL. Sa démolition, spectaculaire et largement médiatisée, fut avec celle de la barre Renoir à la Courneuve la première de cette ampleur en France. Deux autres édifices sont loin d'être neufs (repère 7) : la piscine à l'abandon et l'édifice abritant la MJC de Beaulieu et l'Espace Loisirs, des équipements socioculturels et sportifs implantés pour partie du fait de la mobilisation des associations d'habitants contre le manque d'équipements durant les années 1970 et 1980.*

*Au printemps 2009, la démolition est la politique en œuvre sur ce GE de Montchovet, cette fois-ci dans le second sous-groupe dit Pierre-Loti, composé de longues et hautes barres implantées en équerre de l'autre côté de la voie express. L'action est très vigoureuse : ne resteront plus de l'ensemble d'origine qu'un logement sur six, répartis sur les barres les plus petites et les plus excentrées<sup>5</sup>. Sur une barre actuellement en cours de déconstruction, le bâtiment C, une imposante bâche implantée de façon à être visible depuis la voie express indique :*

---

<sup>5</sup> Un immeuble a déjà été tronqué à la fin des années 1980 dans le cadre d'un projet Développement social des quartiers (DSQ).

« pour vous, les nouveaux Quartiers Sud-Est : 1300 logements réhabilités, 1000 logements démolis, 250 logements neufs, rénovation des équipements publics, réaménagements des espaces publics »

*L'illustration est composée de photographies et de dessins présentant le CHPL, la nouvelle place Roinat, un immeuble neuf à la Marandinière, un autre réhabilité dans le même ensemble, un immeuble HQE en cours de construction dans le GE de la Palle et des immeubles résidentialisés de ce même GE.*



**Image 9 : Immeubles voués à démolition à Montchovet.**

R. Kaddour, avril 2009

*Un crochet par l'Espace Loisirs permet de se procurer un document réalisé sans moyens (une dizaine de pages photocopiées) et intitulé 14 juin 2008, rue Pierre-Loti : 40 ans de souvenirs. Il présente quelques paroles et souvenirs d'habitants recueillis dans le contexte de démolition actuel. Ce travail de mémoire n'est pas le premier rédigé pour le quartier de Montchovet : en 2000 a été publié l'ouvrage Murmures de Muraille<sup>6</sup> par les élèves de l'école primaire de Montchovet et les collégiens de Jean-Dasté / la Palle, et en 2005, un groupe d'élèves de ce même collège a réalisé des textes insérés dans l'ouvrage sur Beaulieu dont il était question plus haut.*

*> Beaulieu IV - La Palle, un GE objet de travaux d'adaptation.*

*Pour se rendre dans le quatrième des GE du sud-est de Saint-Etienne, la Palle, il faut remonter le boulevard Alexandre-de-Fraissinette pour emprunter la rue de l'Université (repère 8). L'université en question, celle des sciences, va quitter le sud-est dans les années à venir pour s'implanter dans le secteur de la Plaine Achille en péricentre, participant ainsi à l'un des projets phares menés par l'Etablissement public d'aménagement de Saint-Etienne*

<sup>6</sup> ECOLE DE MONTCHOVET, COLLEGE JEAN DASTE, 1999, *Murmures de Murailles*, Saint-Etienne, 91 p.

(EPASE). Le GE de la Palle (1967-1970, 1049 logements à l'origine) est situé sur une colline très proche des contreforts non bâtis du massif du Pilat. Les premiers bâtiments visibles du GE sont de petite taille (cinq niveaux) et disposés en lignes brisées parallèles délimitant des espaces intérieurs. Ceux-ci, dans le secteur de la rue Gambon, sont résidentialisés depuis peu (repère 9). On retrouve toutefois ici l'ambiance paisible qui caractérisait déjà Beaulieu<sup>7</sup>.



**Image 10 : La Palle : immeuble résidentialisé.**

R. Kaddour, avril 2009

*Une grue attire l'attention sur le bas du GE, rue Gauguin (repère 10). Le panneau renseigne sur le chantier en cours, sur un ancien terrain de jeux :*

« construction de 20 logements, immeuble HQE réalisé par Métropole habitat Saint-Etienne ».

*La construction de cet immeuble n'est pas le seul chantier à la Palle : sur le bas de la colline, en direction du parc de l'Europe, des grues s'affairent à changer les garde-corps des immeubles les plus hauts (repère 11). Au total, ce sont plusieurs kilomètres de garde-corps sur l'ensemble du GE qui sont ainsi changés, passant du béton au métal. Si le chantier est impressionnant, les travaux à la Palle, se limitant à ces quelques actions, n'ont pas l'importance de ceux réalisés à la Marandinière et Montchovet.*

*Les quatre GE de logements sociaux du sud-est de Saint-Etienne concernés par le projet ANRU ont ainsi été traversés, le cinquième en copropriété (la Métare) aperçu et, pour retourner vers le centre-ville, il est possible de gagner le cours Fauriel en coupant par le lotissement Castors (1954, repère 12) implanté en bordure du parc de l'Europe, lui-même au cœur des GE. On retrouve la rue Marcel-Sembat où ont été construits par la Caisse d'allocations familiales en 1953-1954 deux immeubles de 20 logements pour familles démunies<sup>8</sup>. Le parcours s'achève devant le parc de l'Europe (11 hectares), au bout du cours Fauriel (repère 13).*

<sup>7</sup> Avec ça et là des joueurs de pétanque, des enfants dans les parcs et des promeneurs profitant des premiers rayons de soleil du printemps.

<sup>8</sup> VANT A., 1981, *Imagerie et urbanisation, recherches sur l'exemple stéphanois*, Saint-Etienne, Centre d'Etudes Foréziennes, p. 258.

Trois constats se dégagent de cette restitution. En premier lieu, l'espace concerné forme un ensemble cohérent, né au milieu du XX<sup>e</sup> siècle avec la crise du logement. Il comprend des habitations nombreuses (du fait, entre autres, d'une production massive de HLM sous la forme de GE durant la crise du logement), des formes d'habitat variées (de l'individuel luxueux au collectif HLM), des équipements socioculturels et commerciaux, des parcs, et des voies de desserte permettant de rallier le centre-ville et les autres communes de l'agglomération. En somme, on a affaire à un morceau de ville. Toutefois, à une échelle plus grande, des sous-ensembles se distinguent nettement tant les situations sont contrastées. Ils correspondent globalement aux différentes opérations de construction, et Montchovet et la Marandinière, d'aspect vétuste ou dégradé et en profonde reconfiguration, s'opposent à Beaulieu et la Palle, ainsi qu'à la Métare en copropriété, qui sont des ensembles paisibles et à l'architecture plus discrète (les petites unités dominant, sauf à la Métare).

Le second constat est celui du développement d'un vaste chantier. La débauche d'énergie et de moyens sur les GE de statut HLM laisse l'impression que ceux-ci sont à un tournant de leur histoire, qu'ils vont entrer dans une nouvelle ère.

Pour autant, et c'est le troisième constat, ces GE, comme le sud-est de la ville plus globalement, ont de la mémoire, et pas seulement dans la dénomination de leurs rues. Les démolitions sont en effet l'occasion de recueil de témoignages à Montchovet, tandis que le cinquantenaire des premières opérations immobilières, en particulier Beaulieu<sup>9</sup>, est propice à la réalisation d'outils de médiation culturelle (exposition – appartement reconstitué des années 1950 –, publications, signalétique patrimoniale) renvoyant à la naissance de ces espaces bâtis. Le GE de Beaulieu pose par ailleurs la question du patrimoine culturel, stimulante tant elle paraît décalée : elle se pose concrètement avec la labellisation *Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle*.

Les projets sont ainsi conséquents et les initiatives variées. La massivité de l'espace sur lesquels ils portent, comme les contrastes internes à celui-ci, laissent entrapercevoir un terrain riche d'enseignements pour une réflexion sur les GE, saisis dans leur épaisseur historique : qu'est-ce qui est fait, aujourd'hui, de ces espaces hérités ?

## **B. LOGEMENT SOCIAL, GRANDS ENSEMBLES, PATRIMOINE : ELEMENTS DE DEFINITION DE NOTIONS ET CONCEPTS COMPLEXES.**

D'un point de vue méthodologique, il convient de débiter par une définition des trois termes principaux du titre de cette recherche.

> *Logement social : une limitation nécessaire de l'acception retenue.*

La définition du logement social n'est pas véritablement normée, mais il est possible de reprendre celle donnée par J-C. Driant pour commencer<sup>10</sup> :

---

<sup>9</sup> Il est possible de citer aussi les Castors, puisque l'association des propriétaires a réalisé un dépliant à l'occasion du cinquantenaire.

<sup>10</sup> DRIANT J-C., 2002, « Le logement social », dans : SEGAUD M., BRUN J., DRIANT J-C. (dir.), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, p. 268.



« logement qui accueille, peut accueillir et doit accueillir les ménages qui éprouvent des difficultés à se loger dans de bonnes conditions de taille et de confort dans le cadre strict des mécanismes marchands, soit parce que l'offre nécessaire à la satisfaction de leur besoin n'est pas présente en quantité suffisante, soit que son accessibilité est limitée, notamment pour des raisons de prix ».

Si on s'intéresse seulement à la population destinataire (rôle social du logement défini par l'occupation constatée ou par l'accessibilité potentielle), on note un clivage entre une conception sociologique du logement social et une autre plus juridique. On peut en effet d'abord considérer comme logements sociaux tous les logements dont les conditions permettent un accès plus facile que les autres à des ménages en difficulté. On parle alors de parc social de fait, et on peut y compter les logements loués par les marchands de sommeil, le parc ancien dégradé ou les propriétés privées de personnes pauvres (notamment retraités). Au début des années 2000, entre les deux tiers et les trois quarts des ménages à faible revenu habitent en France dans ce type de logement, et hors du parc social de droit.

Ce second parc se définit par une réglementation particulière, clarifiée par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement urbain (SRU) du 14 décembre 2000, qui en limite le champ aux logements locatifs appartenant aux organismes d'HLM ; aux autres logements locatifs conventionnés dont l'accès est soumis à un plafond de ressources<sup>11</sup> ; aux logements locatifs appartenant à une liste limitative d'établissements publics et sociétés d'économie mixte (départements d'outre mer, Entreprise minière et chimique...); aux logements et lits des foyers et résidences sociales, ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

Du point de vue statistique, le logement social est généralement réduit au parc locatif appartenant à des personnes morales spécialisées, principalement les organismes d'HLM<sup>12</sup>. C'est à ce parc que cette étude se limite.

Les principales activités des organismes d'HLM sont la construction ou l'acquisition de logements, puis leur gestion. On distingue trois familles d'organismes d'HLM, dont les coopératives et sociétés anonymes de crédit immobilier qui ne seront pas traitées ici, et les organismes relevant du secteur privé (sociétés anonymes) et du secteur public (offices), le parc de logement social se répartissant principalement et presque également entre ces deux. Leur patrimoine est soumis à la réglementation spécifique du secteur, laquelle peut être schématisée en trois rubriques : des conditions de ressources maximum pour les locataires, un loyer plafonné et un bail particulier garantissant le droit au maintien dans les lieux pour les locataires, quelle que soit l'évolution de leurs ressources. Selon la procédure d'attribution des logements, c'est l'organisme propriétaire qui prend la décision finale en choisissant parmi les candidats présentés par les différents réservataires (Etat, collectivités territoriales, entreprises) et ceux qui se sont présentés directement à lui.

Historiquement, les finalités du parc social sont principalement la satisfaction des besoins en logement des ménages, mais aussi la stimulation de l'activité du secteur du Bâtiment et Travaux publics (construction, réhabilitation, renouvellement urbain) et l'utilisation comme outil de la politique de maîtrise du développement urbain et de gestion des peuplements locaux (mixité sociale).

---

<sup>11</sup> Appartenant notamment à des personnes physiques ayant bénéficié des aides de l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (ANAH) ou à des investisseurs ayant construit à l'aide des prêts locatifs sociaux mis en place en 2000 .

<sup>12</sup> Et accessoirement les sociétés d'économie mixte et les collectivités territoriales.

On compte en France à la fin des années 2000 environ 4,1 millions de logements sociaux, ce qui représente 16 % des résidences principales et plus de 10 millions de personnes logées. Dans le département de la Loire, on dénombre 55 000 logements sociaux, dont 39 000 dans l'agglomération stéphanoise, avec des villes particulièrement fournies : 40 % des logements principaux de Saint-Chamond sont des HLM, 45 % de ceux du Chambon-Feugerolles, 47 % de ceux de Firminy<sup>13</sup>.

> *Les GE dans le logement social.*

A l'invitation de François Tomas<sup>14</sup>, il faut rappeler que dans l'histoire de l'habitat social, la part des GE est à la fois modeste et considérable.

Modeste parce que la période durant laquelle ils ont été édifiés se limite à vingt ans (de 1953 – chantiers du Secteur industrialisé qui lancent les six premiers GE de France, dont Beaulieu – à 1973 – circulaire Guichard qui interdit les grandes opérations de ce type) et parce qu'ils sont loin d'avoir accueilli tous les logements sociaux construits durant cette période. François Tomas explique<sup>15</sup> :

« entre 1954 et 1975, alors que le parc de logements passe, d'après les recensements, de 14 410 000 à 21 074 000, celui des logements sociaux est multiplié par 6 (de moins de 500 000 à près de 3 millions) ; mais ce n'est qu'environ le tiers d'entre eux que l'on insère dans les grands ensembles. Si l'on ajoute que de 1954 à 1975 inclus on a construit en France plus de 8 millions de logements (8 225 000) on voit que la part de HLM situés dans des grands ensembles ne représente qu'un peu plus du dixième de cet effort ».

L'opinion publique qualifie pourtant cette période d'« ère des grands ensembles ». Cette qualification repose sur l'apport considérable que constituent les GE dans le logement social et l'histoire des villes, tant ils ont représenté une rupture urbanistique et architecturale et un apport déterminant en termes d'hygiène et de confort. Mais cette qualification repose aussi sur un malentendu qui tend à confondre logement social, grande opération urbaine et grand ensemble. Yves Lacoste expliquait en effet<sup>16</sup> :

« à la suite de l'homme de la rue, on en est venu à nommer grand ensemble, tout grand immeuble ou tout groupe d'habitations d'allure moderne, même si le nombre de logements qu'ils contiennent ne dépasse pas la dizaine ».

L'expression populaire de « grand ensemble » englobe en effet des catégories floues, telles cité et ville nouvelle, mais aussi des termes technocratiques (Zone à urbaniser en priorité – ZUP –), ou familiers comme HLM... Il est vrai qu'il n'existe par ailleurs pas de définition juridique du terme.

Aussi convient-il ici de définir et borner ce que l'on entend par GE dans cette étude. Le terme apparaît d'abord marginalement dans le titre d'un article de Maurice Rotival en 1935 dans la revue *L'Architecture d'aujourd'hui* « consacré aux HBM collectifs construits par les offices publics en vue de 'moderniser la banlieue', avec l'objectif de lutter contre la 'lèpre

---

<sup>13</sup> Chiffres fournis par l'ARRA HLM et AMOS42.

<sup>14</sup> TOMAS F., 2003, « La place des grands ensembles dans l'histoire de l'habitat social français », dans : BLANC J-N., BONILLA M., et TOMAS F., 2003, *Les grands ensembles, une histoire qui continue*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, pp. 13-41.

<sup>15</sup> TOMAS F., 2003, « La place des grands ensembles dans l'histoire de l'habitat social français », *op. cit.*, p. 14.

<sup>16</sup> Cité par COUDROY DE LILLE L., 2002, « Le 'grand ensemble' et ses mots », dans : SEGAUD M., BRUN J., DRIANT J-C. (dir.), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, p. 38.

*pavillonnaire* »<sup>17</sup>. Le terme fait ici référence à quelques opérations existantes ou que l'auteur appelle de ses vœux, telles la cité de la Muette à Drancy (1934), celle de Rotterdam à Strasbourg (1951) ou le quartier du Colonel-Fabien à Saint-Denis<sup>18</sup>. Mais les termes de cité et de quartier seront d'abord remplacés non par celui de grand ensemble, mais d'unité de voisinage, à Marly les Grandes Terres ou Bron-Parilly. Ce n'est qu'en 1953 qu'Adrien Spinetta, directeur de la Construction au MRU, qualifie de GE les six premières opérations du Secteur industrialisé<sup>19</sup>. En 1958, le terme s'institutionnalise dans le cadre de la procédure ZUP, puis à partir de 1967 de la procédure de Zone d'aménagement concerté (ZAC). Il désigne alors, suivant une définition de Hervé Vieillard-Baron que nous retiendrons pour cette étude, des opérations qualifiées suivant cinq critères<sup>20</sup> :

« la rupture introduite avec le tissu ancien<sup>21</sup>, la forme (tours et barres), la taille (plus de 500 logements)<sup>22</sup>, le mode de financement (aidé par l'Etat) et la globalité de la conception (conduisant à la rationalisation, la répétitivité et à l'inclusion réglementaire d'équipements) ».

A partir de 1958, une vingtaine de GE est produite par an. Mais, au final et pour F. Tomas<sup>23</sup> :

« on compte [en 2003] sur l'ensemble du territoire un peu plus de 300 grands ensembles (dont 195 selon la procédure dite de ZUP) avec un peu moins de 1,2 millions de logements dont un nombre d'HLM qui doit se situer entre 900 et 950 000. [...] Les 195 ZUP (803 000 logements) avaient été précédées par une quarantaine d'unités de voisinage avec plus de 70 000 logements. S'y ajoutent, à partir de 1968, une soixantaine de ZAC avec plus de 250 000 logements dont une partie datent d'après 73. Tous ces logements, surtout dans les ZAC, ne sont pas des HLM ».

Il convient par ailleurs à ce stade de clarifier des confusions qui existent dans l'opinion publique entre architecture du Mouvement Moderne et GE : le GE ne se réduit pas à l'architecture moderne, et l'architecture moderne n'est pas le GE.

La volonté de faire de l'exemplarité, doublée du fait que la construction est financièrement aidée et le marché et la clientèle « assurés », font que le logement social est depuis toujours un terrain d'expérimentation architecturale. L'architecture moderne s'y est donc exprimée, mais elle n'a été que ponctuelle. Des travaux portent de plus en plus sur la production architecturale des GE, notamment ceux de Virginie Picon-Lefebvre, pour qui ils restent « *des créations emblématiques d'une architecture contemporaine dépréciée* » aux « *formes urbaines peu connues* »<sup>24</sup>. Elle distingue trois périodes. La première englobe les productions antérieures aux années 1950, et qui sont précurseurs : la cité de la Muette à Drancy, la cité Rotterdam à Strasbourg, la cité des Etats-Unis à Lyon (cité Tony-Garnier). Ces cités assurent une transition entre les cités-jardins de dernière génération à grand nombre de logements et les GE à proprement parler. Viennent ensuite les GE directement inspirés de la Charte d'Athènes (Firminy-Vert...), et leurs versions appauvries à raccrocher à l'architecture fonctionnaliste (Montchovet, etc.). Enfin, devant la montée des critiques qui accompagnent l'occupation des logements de cette génération de GE, une production nouvelle s'efforce de varier les typologies et les formes, en laissant plus de place à l'individualité (Etoiles de Renaudie...), voire même de mettre en œuvre un « retour à la ville » (que l'on peut exprimer

<sup>17</sup> VIEILLARD-BARON H., 2002, « Sur l'origine des grands ensembles », dans : SEGAUD M., BRUN J., DRIANT J-C. (dir.), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, p. 45.

<sup>18</sup> TOMAS F., 2003, « La place des grands ensembles dans l'histoire de l'habitat social français », *op. cit.*

<sup>19</sup> *Annales de l'institut technique du bâtiment et des travaux publics*, juin 1954, p. 542.

<sup>20</sup> VIEILLARD-BARON H., 2002, *op. cit.*, p. 46.

<sup>21</sup> En termes de distance et par le rejet de l'îlot et de la rue.

<sup>22</sup> Seuil minimal nécessaire pour la programmation d'une ZUP.

<sup>23</sup> TOMAS F., 2003, « La place des grands ensembles dans l'histoire de l'habitat social français », *op. cit.* p.14.

<sup>24</sup> PICON-LEFEBVRE V., 2010, « A la recherche de nouvelles formes urbaines », dans : COLLECTIF, *1945-1975. Une histoire de l'habitat. 40 ensembles « Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle »*, Paris, Beaux arts éditions, p. 16.

par exemple à travers les travaux d'achèvement de la ZUP de Montreynaud menés par l'Atelier d'Urbanisme et d'Architecture).

L'architecture Moderne s'est de son côté beaucoup plus exprimée dans d'autres types de constructions que l'habitat social et les GE (habitat privé, équipements publics...). Et quand ce fut le cas, cela a plutôt alimenté sa dévalorisation, si l'on en croit la piètre estime dans laquelle une partie des amateurs du Mouvement Moderne tient les unités d'habitation de Le Corbusier, celle de Firminy en particulier.

C'est toutefois par l'architecture que la question du patrimoine se pose de manière la plus visible dans les GE.

> *Le patrimoine, une notion mouvante.*

Depuis quelques décennies, les villes portent un intérêt plus ou moins important à leurs héritages bâtis. On peut voir dans cette donne l'expression de la « *nouvelle culture urbaine* »<sup>25</sup>, née et développée dans la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle à partir de l'expérience de Bologne en Italie. Une présentation de cette culture peut ici être faite, d'autant plus qu'elle joue un rôle important dans l'histoire des GE du sud-est de Saint-Etienne, comme cela sera vu.

Dès la fin des années 1960, sur fond de globalisation et de crise industrielle et économique, la société occidentale connaît une mutation à lier à des changements majeurs dans les domaines politique, économique, technologique, social et culturel. Dans la production urbaine, cette mutation amène l'apparition et l'évolution de concepts qui, s'ils ne sont pas à mettre totalement sur le même plan, participent à une réorientation des préoccupations : paysage, urbanisme, architecture, participation, projet urbain, écologie (puis environnement et développement durable), patrimoine, friche et archéologie industrielle, écomusée. En effet, tous invitent à poser en d'autres termes les rapports de l'homme à l'espace, avec en particulier de nouvelles attitudes et approches face à l'histoire et à la modernité.

Cette nouvelle culture urbaine est indissociable de la crise du fonctionnalisme et du système socio-politique qui le porte : elle apparaît avec elle et l'alimente.

A partir des années 1950, la modernité triomphe dans l'architecture et l'urbanisme. A la fin des années 1960, elle cohabite toutefois avec son dérivé, le fonctionnalisme. Conçus comme des sciences, l'architecture et l'urbanisme sont mis en œuvre par des ingénieurs qui planifient, notamment dans les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme (SDAU), l'aménagement du territoire pour une période allant jusqu'en 2000. Il ne faut pourtant que quelques années pour que le jugement porté par les habitants, les responsables politiques et les maîtres d'œuvre et d'ouvrage sur l'architecture moderne et surtout l'urbanisme fonctionnaliste change : ces derniers sont rendus responsables de la crise urbaine qui apparaît dès le milieu des années 1970 (échecs de grandes opérations d'urbanisme notamment), voire même de la crise sociale qui l'accompagne. Il y a sans doute dans cette interprétation des raccourcis plus ou moins importants et, au-delà de la dimension physique et bâtie, sans doute est-ce le système socio-politique qui porte le fonctionnalisme qui est remis en cause. Toujours est-il que cette crise se traduit en France par l'arrêt de la construction de GE et un abandon ou

---

<sup>25</sup> TOMAS F., 2004, *Les temporalités des villes*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, 219 p.

une refonte des modèles d'aménagement urbain d'alors : complexes industrialo-portuaires, villes nouvelles, centres directionnels.

Il est possible de voir des signes précurseurs de cette crise du fonctionnalisme dans les luttes urbaines et autres mouvements de contestation intellectuels et populaires qui apparaissent à la fin des années 1960. Les exemples des oppositions sur le devenir des halles de Baltard après le déménagement du marché à Rungis (1969) et du quartier populaire de l'Alma-Gare menacé de démolition à Lille (début des années 1970) sont emblématiques<sup>26</sup>.

Ce second cas montre que les associations d'habitants, désormais sensibles et revendicatives dans la thématique du cadre de vie, entrent dès lors en force dans l'aménagement du territoire. A Lille, elles parviennent en effet à convaincre la municipalité de réhabiliter le quartier en maintenant la composition sociale. Le parti architectural retenu, qui consiste à respecter l'identité architecturale et la « courée » typique de l'habitat populaire, montre quant à lui, comme dans d'autres exemples ailleurs (chocolaterie Ghirardelli à San Francisco transformée en centre commercial...), que les promoteurs et les pouvoirs publics commencent à douter de la valeur commerciale de l'urbanisme fonctionnaliste et de l'architecture moderne, en particulier de leurs formes les plus banales.

Les auteurs s'accordent toutefois pour dire que c'est vers Bologne et le début des années 1960 qu'il faut se tourner pour situer la naissance de la nouvelle culture urbaine. Les responsables politiques de la ville italienne décident à cette période de rompre avec la planification fonctionnaliste pour s'engager dans une revalorisation de la ville ancienne qui prenne en compte la dimension sociale. Dès lors, progressivement, et en opposition avec une architecture qui affirme son caractère « international », le mouvement pour l'affirmation d'une identité inscrite dans l'histoire se développe dans toute l'Europe et à toutes les échelles, du quartier à la région en passant par la ville.

Si ces contestations et nouvelles approches ne remplacent pas un urbanisme par un autre, elles ouvrent la voie aux approches et savoir-faire pluriels et complexes de l'aménagement des villes que nous connaissons aujourd'hui. Sur fond de globalisation, de crise et concurrence économiques et de montée de la prise en compte du besoin de préservation des ressources de la planète, cette nouvelle culture urbaine invite les villes à revaloriser leur histoire tout en permettant l'innovation et en préservant le futur, à affirmer leur personnalité mais en s'ouvrant au monde, à permettre le dialogue social entre tous les acteurs urbains (responsables politiques, techniciens et promoteurs, mais aussi habitants). Ces conditions nouvelles sont le creuset dans lequel se (re)développe la notion de patrimoine au sens culturel et historique.

En 1965, le concept de monument historique atteint une reconnaissance mondiale à travers l'adoption par l'ICOMOS (Conseil international des monuments et des sites) de la charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites (dite Charte de Venise). Pourtant, sans disparaître, le concept est dans le même temps englobé dans un autre plus large, celui de patrimoine : la Conférence générale de l'UNESCO adopte en effet en 1972 sa Convention du patrimoine mondial, culturel et naturel.

C'est aux XVIII<sup>e</sup> et surtout XIX<sup>e</sup> siècles que le concept de monument historique apparaît en France, dans le contexte de la Révolution, du vandalisme et de la construction de l'Etat-nation. Sa fonction est claire : « *en symbolisant l'histoire du peuple, le monument historique devait, en effet, apparaître comme le garant de son identité. Il concrétisait en quelque sorte l'unité d'une nation* », explique F. Tomas<sup>27</sup>. Pour Maria Gravari-Barbas<sup>28</sup>, avec le monument

---

<sup>26</sup> TOMAS F., 2004, *Les temporalités des villes*, Saint-Etienne, PUSE, Saint-Etienne, p. 69.

<sup>27</sup> TOMAS F., 2004, *Les temporalités des villes*, op. cit., p. 73.

historique, il s'agit pour l'Etat d'identifier les symboles dans lesquels la nation et sa population peuvent se reconnaître. La volonté publique choisit ses symboles. Hommes d'état ou de lettres, artistes et écrivains effectuent ce travail. Ils sélectionnent des éléments conformes à l'iconographie nationale réelle ou voulue. Il s'agit d'une construction historique et politique d'un projet unique, fédérateur, centralisé et élitiste.

Des procédures se mettent alors en place. L'approche dans leur épaisseur historique montre une extension progressive des éléments pris en compte, d'un point de vue chronologique d'abord, puisque la commission des monuments historiques créée en 1837 s'est dans un premier temps chargée de recenser les seuls édifices de l'Antiquité et du Moyen-Age, jusqu'à ce que soient prises en compte aujourd'hui des œuvres de toutes périodes, y compris contemporaines ; d'un point de vue spatial ensuite, puisque après avoir protégé des éléments isolés (1913), la législation s'intéresse à leurs abords (1943), puis à des centres-villes entiers (loi Malraux sur les secteurs sauvegardés en 1962, ZPPAU en 1983).

A ces évolutions portant sur la manière de prendre en compte le legs de l'histoire s'ajoute donc une évolution plus conceptuelle à mettre, à l'invitation de M. Gravari-Barbas, en lien avec<sup>29</sup> :

« la crise de l'Etat-nation, [qui] mit fin à ce projet patrimonial national. Mais la production de patrimoines, elle, n'a pas cessé. Au contraire, elle n'a jamais été aussi riche, car elle est désormais menée parallèlement par différents 'fabricants de patrimoine', souvent de manière contradictoire voire conflictuelle. [...] Ces nouveaux patrimoines sont l'expression de groupes locaux constitués. Le statut patrimonial est ainsi revendiqué pour des éléments qui ne représentent qu'un groupe limité. La mémoire nationale cède la place à des mémoires plurielles ».

Cette évolution confère à la notion de patrimoine, toujours pour l'auteur, un caractère « *mouvant* », et il est «  *finalement difficile de chercher à la cerner de manière fixe et univoque* », en raison de « *son développement, ses élargissements, la diversité de ses acceptions dans le monde, l'émergence de 'nouveaux' patrimoines et la déchéance d'autres* »<sup>30</sup>.

Elle ajoute<sup>31</sup> :

« notre société semble intellectuellement (sinon sentimentalement) encline à accepter qu'a priori, tout peut devenir patrimonial. [...] Tout, mais pas n'importe quoi [...] : si la 'chape' patrimoniale est potentiellement susceptible de couvrir l'ensemble de nos lieux de vie, la construction patrimoniale opère in fine de manière sélective. Certains éléments émergent en tant que patrimoine, d'autres pas ».

Il y a ainsi en amont des patrimoines des processus de fabrication, dont les sciences humaines ont fait un terrain d'étude privilégié.

---

<sup>28</sup> GRAVARI-BARBAS M., 2002, *Le patrimoine territorial. Construction patrimoniale, construction territoriale : vers une gouvernance patrimoniale ?*, Cahiers de l'ESO, Angers.

<sup>29</sup> GRAVARI-BARBAS M., 2002, *op. cit.*, p. 87.

<sup>30</sup> GRAVARI-BARBAS M., 2003, « Le patrimoine territorial. Construction patrimoniale, construction territoriale : vers une gouvernance », dans : BEAUCHARD J. (dir.), *la mosaïque territoriale, enjeux identitaires de la décentralisation*, Paris, Editions de l'Aube, pp 51-56.

<sup>31</sup> Idem.

## C. POSTURE, TERRAINS ET INDICATIONS METHODOLOGIQUES.

### > Géographie et étude du patrimoine.

L'analyse présentée ici est empruntée à Vincent Veschambre<sup>32</sup>. Il montre que, dans les sciences humaines, les géographes sont parmi les « *moins précocement investis et moins visibles* » dans l'étude du patrimoine. Si la géographie est, au tournant des années 1970 et 1980, l'une des premières disciplines où émerge la notion (dans les thèses en particulier), on ne trouve en effet pourtant pas de géographes parmi les auteurs des premiers grands travaux sur le thème (Babelon, Chastel, Leniaud, Poulot, Bourdin, Guillaume, Nora, Choay...).

Il faut attendre la fin des années 1980 et les années 1990 pour voir les géographes intervenir dans des colloques ou des revues, notamment sur les conséquences des réhabilitations des centres anciens, avec François Tomas<sup>33</sup> entre autres. C'est avec Guy Di Méo que s'élaborent les premières réflexions théoriques : il met en avant la notion de patrimoine en tant qu'élément de la construction territoriale (*Annales de la géographie* en 1992, puis *Espaces et sociétés* en 1995). La notion apparaît dans *Les mots de la géographie* en 1992 et dans le *Répertoire des géographes* en 1998. A cette extrême fin des années 1990, elle est de plus en plus traitée avec des colloques organisés sur le sujet par des géographes<sup>34</sup>, deux pages dans le *Dictionnaire de la géographie* et une reprise de la production de thèses et d'articles. Le néologisme « patrimonialisation » apparaît ici, pour envisager un processus de fabrication du patrimoine. L'originalité de la géographie est d'ailleurs justement d'envisager le patrimoine non comme une donnée mais comme une construction sociale, avec ainsi des approches qui privilégient le point de vue des acteurs et les logiques sociales à l'œuvre<sup>35</sup>.

A partir du *Répertoire des géographes* et de lectures de colloques, Vincent Veschambre identifie trois grands types d'approches du patrimoine dans la discipline : une première en termes d'aménagement et de développement des territoires, sous l'angle touristique notamment ; une seconde associée plutôt à la géographie sociale et à la géographie urbaine, en termes de paysage, de représentation et d'environnement, autour des jeux d'acteurs et conflits autour de la fabrication de patrimoines et des mises en valeur des mémoires ; et enfin une troisième associée à la géographie culturelle et à la géographie historique dans une moindre mesure, en termes de construction identitaire. Vincent Veschambre montre toutefois que l'objet « patrimoine » met en évidence des formes de recompositions au sein de la géographie et des relativisations des étiquettes traditionnelles, avec une « *forme de convergences entre géographie sociale et géographie culturelle* », le patrimoine permettant d'aller vers une « *géographie sociale des enjeux identitaires et symboliques (ou une géographie culturelle des rapports sociaux)* ».

A partir de ces analyses, il dessine<sup>36</sup> :

« l'angle d'approche spécifique qui pourrait être celui de la discipline dans la thématique patrimoniale [...]. Derrière la volonté de mettre en valeur et de conserver certains héritages et espaces, ce sont bien des enjeux sociaux et politiques de captation de ressources (symboliques et économiques) et d'appropriation d'espaces qu'il s'agit d'éclairer. Les géographes semblent

---

<sup>32</sup> VESCHAMBRE V., 2007, « Patrimoine : un objet révélateur des évolutions de la géographie et de sa place dans les sciences sociales », dans : *Les annales de géographie*, n°656, Paris, Armand Colin, pp. 361-381.

<sup>33</sup> TOMAS F., 1985, « Quartiers anciens et stratégies urbaines, d'une crise à l'autre vu de Saint-Etienne », *Revue de géographie de Lyon*, vol 60/3, pp. 171-203.

<sup>34</sup> *Regards croisés sur le patrimoine dans le monde à la fin du XX<sup>e</sup> siècle* par M. GRAVARI-BARBAS et S. GUICHARD-ANGUIS (1999) et *Patrimoine maritime* par F. PERON en 2000.

<sup>35</sup> On trouve cette approche aussi en sociologie.

<sup>36</sup> VESCHAMBRE V., 2007, « Patrimoine : un objet révélateur des évolutions de la géographie et de sa place dans les sciences sociales », *op. cit.*, p. 379.

bien placés pour mettre en évidence la dimension spatiale de la construction patrimoniale et pour l'articuler aux enjeux de pouvoir<sup>37</sup> ».

> *Les stratégies socio-spatiales comme outil d'analyse.*

Le patrimoine n'est que l'un des objets urbains dont les sciences humaines s'attachent à reconstituer le processus de fabrication. En sociologie et en géographie socio-urbaine, c'est la ville entière qui est analysée suivant cette approche. Le concept de « stratégies socio-spatiales », proposé par François Tomas dans l'ouvrage *Les temporalités des villes*<sup>38</sup>, est une forme de synthèse des travaux de Guy Di Méo, Alain Reynaud et tous les géographes qui se sont attachés à individualiser des acteurs sociaux et des transformations spatiales dans leurs analyses des constructions et évolutions des villes. Il sera utilisé comme outil d'analyse des terrains retenus pour cette étude. Il s'agit maintenant d'en donner une première présentation, qui sera par la suite complétée tout au long du développement.

François Tomas explique<sup>39</sup> :

« essayer de comprendre l'évolution de la ville à travers les stratégies socio-spatiales, c'est admettre que les interventions des acteurs sociaux sont concertées et qu'elles déterminent en grande partie la production de ses formes architecturales et urbaines ainsi que son fonctionnement – ce qui ne préjuge évidemment pas des influences que cette ville elle-même peut avoir sur le comportement des acteurs sociaux ».

Dans cette approche de l'espace géographique, la priorité est ainsi donnée à l'identification des acteurs sociaux. Ceux-ci « se définissent le plus souvent par un groupe de personnes réunies par un trait commun, pour autant que ce lien les amène à infléchir le processus de production ou le fonctionnement de la ville<sup>40</sup> » : hommes, associations, institutions, etc. La caractéristique qui leur est commune est finalement l'hétérogénéité. Leur individualisation peut en effet relever de critères nombreux et de nature différente (classes sociales, activités économiques...) et, par ailleurs, un même individu peut participer à plusieurs d'entre eux : beaucoup de citoyens sont à la fois résident, usager, professionnel, membre d'une minorité ethnique, sympathisant d'un parti politique, membre d'une association culturelle ou d'un club de sport... Cette hétérogénéité justifie qu'au sein d'un même groupe (services d'une municipalité, associations...) se développent des contradictions entre personnes. Le jeu de ces contradictions peut expliquer des changements brutaux de stratégies. Tous les acteurs potentiels (François Tomas parle d'acteurs « sur le papier » pour faire suite à Bourdieu) ne sont pas constamment actifs, si bien qu'il faut distinguer parmi eux ceux qui le sont de manière spécifique et opérationnelle (dits acteurs « mobilisés »). Il est exceptionnel que des acteurs interviennent seuls. Les situations de conflit et de contradiction d'intérêts sont souvent étudiées, comme ce sera le cas ici, mais la question des alliances (plus ou moins explicites) et des convergences d'intérêts ne doit donc pas non plus être négligée.

François Tomas ajoute<sup>41</sup> :

« chacun des acteurs mène un ensemble d'actions plus ou moins bien coordonnées pour atteindre des objectifs et concrétiser un projet répondant à la perception qu'il a de ses intérêts.

---

<sup>37</sup> Il participe lui-même précocement à la démarche avec ses travaux sur Firminy, dont : VESCHAMBRE V., juin 2000, « Firminy-Vert et le 'site Le Corbusier' : vers une esthétisation du grand ensemble ? », *Cahiers de la Méditerranée*, n°60, pp. 133-156.

<sup>38</sup> TOMAS F., 2004, *Les temporalités des villes*, op. cit.

<sup>39</sup> TOMAS F., 2004, *Les temporalités des villes*, op. cit., p. 125.

<sup>40</sup> TOMAS F., 2004, *Les temporalités des villes*, op. cit., p. 131.

<sup>41</sup> TOMAS F., 2004, *Les temporalités des villes*, op. cit., p. 125.



C'est dans la mesure où l'on peut décrire ce projet et démontrer la coordination des actions que le terme de stratégies acquiert de la pertinence ».

Les stratégies socio-spatiales transforment ainsi sélectivement l'espace urbain (sur des espaces géographiques et des échelles qui ne coïncident pas forcément) : les groupes dominants choisissent leur territoire et le modèlent comme ils l'entendent. Ce qui signifie que c'est par l'identification et l'analyse critique des représentations, des objectifs et des intérêts animant les projets que l'on peut le mieux comprendre l'intervention des acteurs sur l'espace. Pour conclure cette présentation rapide et synthétique des stratégies socio-spatiales, il est possible de citer encore François Tomas<sup>42</sup> :

« les stratégies socio-spatiales produisent [et font évoluer] des formes spatiales simples ou complexes, stables ou en mouvement mais elles peuvent aussi interférer entre elles, juxtaposer leurs effets de manière incohérente, se paralyser, voire déstructurer ou détruire les formes héritées. L'espace ne se présente jamais comme une page blanche, une donnée neutre. A toutes les échelles, il fonctionne toujours en interaction constante avec un ou plusieurs groupes sociaux ».

A la suite de ces indications méthodologiques, la « question de départ » posée à l'issue du récit de visite présenté plus haut devient une problématique : à quels évolutions la gestion par les acteurs sociaux mène-t-elle les GE hérités ?

> *L'approche monographique et l'exemplarité des terrains d'étude retenus.*

Une autre des traditions des sciences humaines et sociales et de la géographie sociale et urbaine en particulier est mobilisée dans cette étude : l'approche monographique. Elle propose d'analyser un terrain de manière approfondie pour ensuite, en procédant à des comparaisons avec d'autres terrains visant à identifier des concordances et discordances, en dégager des conclusions et enseignements plus globaux.

Cette approche est d'autant plus pertinente ici qu'il est pressenti en amont des analyses, et comme le montre le récit de visite présenté plus haut, que d'une part le terrain retenu a une actualité forte, avec un projet ANRU ambitieux en cours d'achèvement, et d'autre part qu'il présente tout au long de son histoire un caractère précurseur. On y trouve en effet l'un des six premiers GE de France, une application systématique des procédures de politique de la ville, des démolitions emblématiques à l'échelle nationale ou encore une valorisation patrimoniale académique parmi les plus poussées de France. Le caractère pionnier, exemplaire et représentatif du terrain sera démontré tout au long du développement par des changements d'échelle systématiques, entre le local, le global et le national, mais il est dès à présent possible de parler ici d'un véritable laboratoire d'analyses. D'autant plus que, comme cela sera là aussi vu, des situations de conflits exacerbés et des contradictions traversent ce terrain et son histoire, ce qui lui confère un caractère pédagogique et démonstratif évident.

Cette monographie sur les GE du sud-est de Saint-Etienne sera complétée, pour ce qui concerne l'analyse plus spécifique des processus de reconnaissance patrimoniale académique de l'architecture, par des études de cas que l'on peut présenter ici en fonction de leur proximité avec Saint-Etienne. Le GE de Firminy-Vert à Firminy (Loire) est un cas unique en France puisque la protection juridique d'édifices et la mise en tourisme y sont poussées comme rarement ailleurs.

---

<sup>42</sup> TOMAS F., 2004, *Les temporalités des villes*, op. cit.

Entre Saint-Etienne et Firminy, l'ensemble HLM Romière-Bouchet a été signalé par les organismes d'HLM d'AMOS42 en raison d'un événement marquant : la démolition programmée d'une partie des immeubles est annulée dans les années 2000 au profit d'une réhabilitation justifiée par un argumentaire mobilisant la question du patrimoine.

A l'échelle régionale, la cité Tony-Garnier à Lyon est citée en exemple à suivre pour ce qui concerne la valorisation patrimoniale, et sert effectivement de modèle dans la grande agglomération lyonnaise.

Enfin, le cas du Serpentin d'Emile Aillaud dans le GE des Courtilières à Pantin (Seine-Saint-Denis) sera évoqué tant il a été emblématique et médiatisé à la fin des années 2000.



Carte 3 : Localisation des terrains d'étude (France)

R. Kaddour, août 2012.

Fond de carte [www.cartesfrance.fr](http://www.cartesfrance.fr)

### > *Matériaux et sources.*

Plusieurs méthodes d'enquête et sources d'informations sont croisées pour réaliser cette étude. Dans un premier temps, afin de nourrir la réflexion théorique, mais aussi d'alimenter la connaissance des terrains d'étude, une nécessaire recherche documentaire dans la littérature scientifique permet de faire un point sur les sujets des politiques urbaines pour et dans les GE, du patrimoine architectural du XX<sup>e</sup> siècle et de sa production, et des mémoires urbaines et de leur production avec, pour ces deux derniers sujets, un accent particulier mis sur les GE (voir bibliographie). La recherche porte sur les échelles nationale et locale. Pour cette dernière, et en particulier pour les GE du sud-est de Saint-Etienne, la bibliographie est inégale : riche sur certaines périodes de l'histoire des GE (la naissance du GE de Beaulieu, le projet DSQ de Montchovet), elle est moins abondante sur d'autres (en particulier la période la plus récente).

Ensuite, après cet « état de l'art », une analyse critique de différents projets clés dans les domaines urbains, sociaux et culturels portant sur les terrains retenus est conduite : acteurs, enjeux, stratégies, effets.

Pour ce faire, une recherche documentaire dans différentes archives écrites permet de recueillir des informations. Tous ces documents sont présentés en notes au fur et à mesure du développement, mais il est possible d'en donner ici un aperçu en les classifiant.

Plusieurs types de documents écrits ont été consultés aux Archives municipales de Saint-Etienne (AMSE) et aux Archives départementales de la Loire. Les documents administratifs et techniques déposés par le service Urbanisme de la Ville de Saint-Etienne (rapports d'étude, dossiers de subventions, comptes-rendus de réunions techniques...), comme les comptes-rendus des délibérations du Conseil municipal sont mobilisés comme sources d'information sur l'histoire des GE du sud-est de Saint-Etienne et différents projets qui les ont animés (en particulier leur naissance, le projet DSQ de Montchovet et la démolition de la Muraille de Chine). Ces différents documents permettent en effet de reconstituer les faits et de déterminer les positions des différents acteurs. Ils sont toutefois manipulés avec vigilance et complétés par d'autres sources, car les comptes-rendus en particulier ne reflètent pas forcément fidèlement le contenu des réunions concernées (conseils d'administration, conseils municipaux, réunions techniques...).

La presse locale, elle aussi disponible aux services des Archives, permet de compléter l'historique factuel des GE du sud-est, mais aussi de recueillir des paroles d'une part d'habitants au sujet de leur vécu et représentations, et d'autre part d'élus à propos des différents projets menés. Là encore, la vigilance est de rigueur puisqu'il faut dépasser le point de vue du journaliste (voire du journal) et compléter les manques.

Chez les organismes d'HLM, différents documents techniques (rapports d'études) et administratifs (comptes-rendus de conseils d'administration, courriers de ou à destination de partenaires, dossier de demandes de subventions, lettres d'information aux habitants...) sont consultés à Métropole habitat Saint-Etienne au sujet du projet urbain pour les GE du sud-est conduit dans le cadre du GPV puis de l'ANRU, et à l'OPAC de l'Ondaine au sujet du projet de démolition puis de réhabilitation de l'Ancienne cité de la Romière.

Le service Saint-Etienne Ville d'art et d'histoire (direction des Affaires culturelles de la Ville de Saint-Etienne) met à disposition des documents administratifs (lettre de présentation, comptes-rendus de réunion, document bilan) permettant un travail sur le projet « Beaulieu, patrimoine urbain du XX<sup>e</sup> siècle », mais aussi différents documents relatifs à l'histoire du service (dossier de candidature au label VAH...). Par ailleurs, le service permet l'accès à sa documentation sur les architectes et le patrimoine local (documents d'étude, documents contemporains, plans, etc.).

Différents acteurs locaux du logement (EPURES, DDE, AMOS42) permettent quant à eux la consultation de rapports d'étude et autres documents administratifs relatifs à des projets de réhabilitation ou démolition dans les GE du sud-est ou au Chambon-Feugerolles.

Enfin, la documentation écrite compte aussi des archives personnelles sur les GE du sud-est (presse, documents d'information sur les projets urbains, lettres aux habitants) et sur le projet « Les Utopies réalisées » de la RUL (études d'objectifs, documents relatifs à la stratégie de communication).

Parallèlement au travail sur les archives écrites, en profitant des contacts facilités que permet le dispositif CIFRE, et toujours pour conduire l'analyse critique des projets, des enquêtes par entretiens sont conduites (voir en fin de texte la liste des entretiens effectués). Ces entretiens sont menés dans un but informatif, mais aussi dans un objectif de recueil de témoignages

(auprès d'habitants ou de travailleurs sociaux notamment) ou d'analyse de discours (auprès des techniciens urbanistes).

Une première enquête est menée auprès d'acteurs (décideurs, experts, élus) engagés dans les différents projets urbains, sociaux ou culturels présentés (projet urbain pour les GE du sud-est, projet « Beaulieu, patrimoine urbain du XX<sup>e</sup> siècle », démolition / réhabilitation de la Romière, naissance du musée urbain Tony-Garnier, restauration de l'unité d'habitation et projet urbain de Firminy-Vert...). Il faut toutefois s'interroger sur la concordance entre les propos tenus par ces acteurs et les objectifs réellement poursuivis : en effet, sur des sujets sensibles tel le peuplement, il faut pouvoir déterminer la part de communication présente dans les entretiens. L'observation fine des politiques et actions menées et de leurs effets, notamment sociaux-spatiaux, comme la mobilisation des autres sources d'information évoquées, notamment les sources écrites, sont nécessaires pour prendre du recul avec les propos tenus.

Une seconde enquête est menée auprès d'habitants afin de permettre un travail sur les représentations et le vécu, et de connaître leurs points de vue sur les différents projets.

Un recueil et une analyse des produits mémoriels (visites, films, publications, expositions) réalisés sur les différents terrains sont également menés, afin de d'analyser les discours produits.

La bibliographie, la recherche documentaire, les entretiens et l'analyse des productions mémorielles sont enfin complétés d'une part par des observations sur les terrains, lors de manifestations publiques (visites patrimoniales de sites, inaugurations d'immeubles...) ou de chantiers, et d'autre part par un travail de recueil de données photographiques sur les GE du sud-est (à Métropole habitat Saint-Etienne, aux AMSE, chez des habitants, ou encore prise de clichés sur sites), afin de constater l'évolution du cadre bâti.

La réflexion menée est présentée suivant un plan à la fois chronologique et thématique. Chronologique car il s'efforce de saisir les enjeux et évolutions actuelles en les réinsérant dans une épaisseur historique. Pour cela, l'analyse consiste à identifier dans l'histoire des GE des ruptures, qui seront l'occasion de débiter autant de nouveaux paragraphes. Trois périodes sont ainsi traitées : d'abord celle, des années 1950 à la fin des années 2000, qui voit la construction des GE, puis leur réhabilitation et enfin l'arrivée de la démolition pratiquée massivement dans leur gestion, ensuite la décennie 2000 durant laquelle se déploie le vaste plan de reconfiguration des GE du sud-est de Saint-Etienne, et enfin la période qui s'ouvre avec l'achèvement de quelques-uns des principaux chantiers. Thématique, aussi, car le plan s'attachera, en trois parties, à procéder d'abord à une nécessaire présentation géo-historique des GE du sud-est de Saint-Etienne, pour ensuite se consacrer au cœur du sujet, à savoir l'actualité du projet urbain qui y est en cours depuis 2000, avec notamment un travail de décryptage des processus et outils de gestion en œuvre ; et enfin la troisième partie consiste en une mise en perspective de ces derniers, pour tenter d'esquisser les attendus du projet urbain dans un avenir proche, en termes de peuplement notamment, mais aussi porter sur la stratégie globale un regard critique.



PREMIERE PARTIE  
**DE LA CONSTRUCTION A LA DEMOLITION :**  
**GRANDS ENSEMBLES ET POLITIQUES DE PEUPEMENT (1953-1997).**

---

## *Introduction de la première partie*

Avant que ne s'y développent les initiatives diverses dans le cadre et autour de la convention ANRU rapidement énoncées en introduction, les GE du sud-est de Saint-Etienne comptent déjà, pour les plus anciens, presque un demi-siècle d'existence. Si cette période peut sembler courte une fois réinsérée dans l'échelle urbaine, il n'en demeure pas moins qu'elle est riche d'événements variés qu'il convient de prendre le temps de présenter dans cette première partie.

Il est fait le choix d'instaurer dès cette première partie la question du peuplement comme fil rouge du mémoire. Elle apparaît en effet, à l'issue du travail de recherche (« terrain »), comme l'élément permettant de faire des connexions entre les différentes dimensions sociales, culturelles, et physiques (urbanisme) qui animent les GE au XX<sup>e</sup> siècle.

Le propos tente donc ici de montrer à travers l'exemple stéphanois quelles populations sont accueillies dans les GE de leur construction au tournant du troisième millénaire.

En termes de chronologie, la construction et la livraison des GE sont évidemment le point de départ de l'analyse, mais les logiques de peuplement initiales seront insérées dans une plus grande épaisseur historique, en cherchant des connexions avec l'habitat ouvrier patronal et en débutant donc l'analyse à la révolution industrielle. A l'autre bout de l'échelle temporelle, la démolition de la Muraille de Chine constitue elle aussi une borne. La présentation des terrains faite en introduction laisse entrevoir qu'elle marque en effet la fin d'une période, ce que le propos s'efforcera de démontrer. Entre ces deux points, l'arrivée des années 1980 est un tournant, avec la montée du chômage, la réforme du logement de 1977 et une alternance politique municipale.

Ces trois points marquent donc deux « temporalités »<sup>1</sup> qui seront autant de sous-parties : la naissance et l'occupation sociale initiale des GE puis, à travers l'exemple plus spécifique de Montchovet, l'entrée d'une partie des GE dans une période difficile marquée par une forte paupérisation.

---

<sup>1</sup> TOMAS F., 2004, *Les temporalités des villes*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, 219 p.

## 1.1 | LE PEUPEMENT INITIAL : GE VALORISES, GE POUR SALARIES (1953-1977).

Le plan retenu pour ce mémoire étant chronologique, le développement débute par un retour sur la naissance et la jeunesse des GE (1953 au milieu des années 1970). Pour ce faire, l'analyse s'appuie sur différentes études, dont celles entre autres, à l'échelle nationale, de J-P. Flamand et J-M. Stébé<sup>2</sup>, et celles, pour l'échelle locale, réalisées par les géographes stéphanois André Vant et François Tomas<sup>3</sup> dont les travaux sur l'histoire urbaine de la ville sont connus et reconnus.

Toutefois, afin de revisiter et non simplement compiler ces travaux, il va être développé un propos sur le rôle des GE dans le peuplement des villes, celle de Saint-Etienne en particulier. Si un nécessaire rappel du peuplement initial des GE sera ainsi effectué, il sera doublé d'un propos directeur et plus neuf sur la place des GE dans la production hiérarchisée de HLM, production qui joue elle-même un rôle déterminant dans la recomposition socio-spatiale de la ville. Autrement dit, il s'agit de démontrer que, dès le départ, les GE sont utilisés comme un outil d'une politique de peuplement urbain.

La matière contenue dans ces travaux existants s'enrichit donc de documents d'archives (comptes-rendus de délibérations de conseils municipaux ou de CA d'organismes d'HLM...) et d'articles de presse contemporains des faits permettant plus spécifiquement de travailler cet aspect.

Après une mise en évidence des filiations entre l'habitat ouvrier patronal et le logement social, en particulier dans le peuplement, un travail plus statistique viendra démontrer la place particulière occupée par les GE dans le peuplement de Saint-Etienne durant les décennies 50 à 70. Le propos portera enfin sur le rôle indirect méconnu que la population logée joue alors dans le déclassement des GE.

### 1.1.1 | LES GRANDS ENSEMBLES DANS LA LIGNEE DE L'HABITAT OUVRIER PATRONAL.

Ce paragraphe est organisé avec le souci de développer une idée contenue dans le titre d'un article de François Duchêne et Christelle Morel-Journal : il y a entre les cités ouvrières et les

---

<sup>2</sup> FLAMAND J-P., 1989, *Loger le peuple*, Paris, La découverte, 372 p ; STEBE JM, 2007, *Le logement social en France*, Que sais-je ?, Paris, Presses Universitaires de France, 128 p. Les travaux de Roger-Henri Guerrand sont aussi importants : GUERRAND R-H., 1966, *Les origines du logement social en France*, Paris, Editions Ouvrières, 359 p. ; GUERRAND R-H., 1979, *Le logement populaire en France, sources documentaires et bibliographie (1800-1960)*, Paris, ENSBA, Centre d'études et de recherches architecturales, 236 p. ; QUILLIOT R., GUERRAND R-H., 1989, *Cent ans d'habitat social. Une utopie réaliste*, Paris, Albin Michel, 175 p.

<sup>3</sup> En particulier VANT A., 1981, *Imagerie et urbanisation, recherches sur l'exemple stéphanois*, Saint-Etienne, Centre d'Etudes Foréziennes, 661 p. ; VANT A., 1974, *Les grands ensembles du sud-est de Saint-Etienne : essai de géographie sociale*, Saint-Etienne, CIER-SR, dossier n°9, 78 p. ; le chapitre sur la naissance de Beaulieu écrit par F. Tomas dans BLANC J-N., BONILLA M., et TOMAS F., 2003, *Les grands ensembles, une histoire qui continue*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, 260 p. ; et le chapitre « Saint-Etienne à la Belle-Epoque » de F. Tomas dans : COLLECTIF, 1995, *Les Lamaizière, architectes à Saint-Etienne*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, 111 p.



« banlieues » une « filiation oubliée »<sup>4</sup>. La démonstration de cette filiation permet en effet d'introduire la réflexion sur la gestion et l'occupation des GE qui anime ce mémoire.

### 1.1.1.1 | Crise du logement et habitat ouvrier patronal.

> *Révolution industrielle et logement ouvrier patronal : le cas stéphanois.*

Les travaux cités plus haut, ainsi qu'une étude plus récente d'H. Frouard<sup>5</sup>, restituent le contexte du logement durant la révolution industrielle française. Celle-ci conduit à des embauches massives d'ouvriers. Lorsque la main-d'œuvre ne peut être recrutée localement faute d'effectifs ou de savoir-faire, les entreprises ont recours à l'immigration (régionale, nationale, internationale). L'implantation d'usines et l'immigration ne sont pas sans incidence sur la démographie des régions concernées, et des questions inédites de logement se posent alors. Elles deviennent problématiques dès lors que la construction d'immeubles d'habitation ne suit pas les rythmes démographiques. Dans bien des cas, les ouvriers et leurs familles, qui constituent un groupe social de plus en plus visible, se logent alors dans des conditions d'espace et de confort déplorables. Des études se développent et établissent des corrélations entre les conditions de vie et des problèmes physiques ou sociaux (diffusion des épidémies de tuberculose et choléra, baisse de la fécondité, criminalité, prostitution, alcoolisme...). Le taudis, lieu de résidence de nombre d'ouvriers, est identifié comme pathogène et devient pour les hygiénistes un objet essentiel d'intervention.

Le 13 avril 1850, face à une menace d'épidémie de choléra, les députés de la nouvelle assemblée votent une loi pour lutter contre l'habitat insalubre. Si cette loi reste peu efficace, elle peut toutefois être considérée comme le point de départ d'une législation sur le logement social. Il faudra cependant attendre près de 50 ans pour que cette dernière s'affirme, les hommes politiques considérant d'abord que c'est aux industriels de régler les problèmes de logement posés par leurs activités. Durant ce demi-siècle, c'est donc aux initiatives privées, principalement patronales, que revient la charge d'apporter des solutions au problème du logement. Les entreprises utilisent une palette variée de solutions : construction (corons dès les années 1820 dans le nord de la France), stimulation d'une maîtrise d'ouvrage privée (Le Creusot), rachats et locations de bâtiments environnant les usines, etc.

Si le philanthropisme<sup>6</sup> est présent dans les motivations du patronat, les préoccupations restent le plus souvent économiques. Pour les entreprises, il s'agit d'abord d'attirer et de fixer la

---

<sup>4</sup> DUCHENE F., MOREL-JOURNAL C., 2000, « Cités ouvrières et "banlieue" : la filiation oubliée », *Géocarrefour*, vol. 75, n°2, pp. 155-164. Le résumé de l'article est le suivant : « L'étude approfondie de deux cités ouvrières aujourd'hui désertées par leur "entreprise mère", dans les banlieues lyonnaise et stéphanoise, interroge la quasi-naturalisation de la paupérisation opérée par les médias lorsqu'il est question de "banlieue". L'analyse des stratégies individuelles de rachat des maisons pour l'une, des processus d'appropriation lors des réhabilitations de ses immeubles pour l'autre, montre une résistance de leurs habitants à la banalisation de ces espaces périphériques. On peut y voir le fruit de sociabilités héritées du travail ensemble, et toujours opérantes, malgré la fermeture des sites de production. Parce qu'il s'agit d'espaces cohérents et intégrés produits par le travail, il ne peut être ici question d'euphémiser les liens existant entre une situation urbaine et la restructuration économique libérale en cours. Ainsi le terme de "banlieue", tel que relayé par la doxa médiatico-scientifique, paraît bien vite pauvre lorsqu'il est vidé des phénomènes de désindustrialisation qui travaillent ces territoires ».

<sup>5</sup> FROUARD H., 2008, *Du coron au HLM, patronat et logement social (1894-1953)*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, 187 p.

<sup>6</sup> Teinté notamment de christianisme social.

main-d'œuvre, parfois pour des raisons techniques<sup>7</sup>, et en particulier dans des cas d'implantation géographique éloignée des bourgs ou de concurrence entre entreprises. La mise à disposition d'un logement salubre et confortable sert alors à séduire les ouvriers les plus précieux, ceux qualifiés et méritants.

Par ailleurs, tout au long du XIX<sup>e</sup> siècle, les revendications sociales s'expriment de manière de plus en plus virulente (manifestations, grèves). Il s'agit dès lors pour les entreprises d'éteindre le foyer potentiel de conflit que constitue le problème du logement<sup>8</sup>, mais aussi par là même de contrôler la main-d'œuvre. L'auto-surveillance entre ouvriers dans des logements collectifs ou groupés, tout comme la perspective de perdre le confort du logement, peuvent effectivement atténuer les ardeurs revendicatives. Des industriels, des hommes politiques et scientifiques et des écrivains de la III<sup>e</sup> République s'accordent d'ailleurs sur le fait que l'ouvrier habitant un logement sain, s'adonnant aux travaux que celui-ci nécessite et cultivant son jardin ne s'attarde pas au bar et au cabaret où l'attendent d'une part l'alcool et les maladies sexuellement transmissibles, et d'autre part les réunions syndicales.

La région stéphanoise connaît aux XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles une croissance importante du fait d'une aventure industrielle riche dans les domaines de la rubanerie, de l'extraction minière, de la métallurgie, de la sidérurgie, du cycle, de l'armement et des activités commerciales<sup>9</sup>. D'environ 25 000 habitants au tout début du XIX<sup>e</sup> siècle, la ville-centre passe à environ 160 000 en 1901, puis à 203 633 en 1962<sup>10</sup>.

Pourtant, l'habitat ouvrier patronal, important dans certains secteurs proches (dans la vallée de l'Ondaine, à Roche-la-Molière), y est globalement peu abondant. Au tournant des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles, le bilan est, d'après François Tomas<sup>11</sup>, de quelques cités ouvrières seulement pour un total de moins de 300 logements dans une agglomération qui compte vraisemblablement plus de 300 000 habitants. Si bien que, en plus de ces constructions, mais aussi des quartiers ouvriers en forme de villages (Côte-Chaude, le Soleil à Saint-Etienne) et des immeubles de rapport, les ouvriers résident où ils le peuvent dans les environs des puits de mines et des usines<sup>12</sup>, dans des conditions d'hygiène et de confort déplorables. L'historien Claude Chatelard établit un constat accablant<sup>13</sup> : non seulement les familles d'ouvriers vivent pour la plupart dans des logements insalubres et surpeuplés, mais elles y sont, plus que celles des autres catégories sociales, fragilisées par l'alcool et la maladie.

Pour expliquer cette médiocrité du logement ouvrier stéphanois au XIX<sup>e</sup> siècle, F. Tomas avance une double série de facteurs<sup>14</sup>. Il pointe d'une part la composition de la société stéphanoise, qui comprend d'un côté « *une bourgeoisie âpre au gain, pratiquant la charité mais insensible aux conditions de vie de ses employés* », et de l'autre une classe ouvrière, pourtant très revendicative sur les questions sociales (droit de s'associer, de faire grève,

---

<sup>7</sup> Dans la verrerie ou la métallurgie, tant que la maîtrise des fours n'est pas totale, les ouvriers doivent loger dans l'enceinte de l'usine afin d'être opérationnels rapidement.

<sup>8</sup> L'enjeu est même d'ordre politique : Napoléon III, auteur de l'ouvrage *l'Extinction du paupérisme*, écrit qu'« *il faut désarmer pacifiquement l'émeute* ».

<sup>9</sup> Croissance la plus importante de France pour le XIX<sup>e</sup> siècle.

<sup>10</sup> TOMAS F., « Saint-Etienne à la Belle-Epoque », dans : COLLECTIF, 1995, *Les Lamaizières, architectes à Saint-Etienne*, Saint-Etienne, Presses Universitaires de Saint-Etienne, p. 32.

<sup>11</sup> TOMAS F., « Saint-Etienne à la Belle-Epoque », *op. cit.*, p. 42.

<sup>12</sup> Derniers étages d'immeubles, arrière-cours, etc.

<sup>13</sup> A partir d'archives et de comptes-rendus du bureau municipal d'hygiène et de la statistique de Saint-Etienne (sept volumes de 1884 à 1911). CHATELARD C., *Crime et criminalité dans l'arrondissement de Saint-Etienne*, CEF, Saint-Etienne, 1981. Cité par TOMAS F., « Saint-Etienne à la Belle Epoque », *op. cit.*, p. 40.

<sup>14</sup> TOMAS F., « Saint-Etienne à la Belle-Epoque », *op. cit.*, p. 42.

conditions de travail, salaires, caisses de secours mutuelles, etc.), mais pas sur celle du logement, et dont « *les seules références en matière d'habitation se limitent aux petites pièces sombres au sol de terre battue des fermes alentours* ». Il signale d'autre part, le décalage entre l'essor de Saint-Etienne et celui des autres grandes villes européennes :

« c'est d'ailleurs là que se situe vraisemblablement l'une des originalités majeures du phénomène stéphanois. Alors que c'est dans la deuxième moitié du siècle qu'explorent les villes et que se pose le problème de l'habitat ouvrier avec les premières réalisations concrètes [...], Saint-Etienne termine au contraire sa phase exceptionnelle d'expansion et entre dans une période plus troublée avec des alternances, le plus souvent décalées suivant les branches industrielles, de croissance et de reflux. Dès lors on semble s'être contenté de poursuivre une tradition marquée par la construction d'immeubles par les artisans et les commerçants, à côté de ceux des 'fabricants', d'autant plus solide qu'elle avait fait ses preuves pendant les années de croissance forte ».

Cette « *tradition de construction* » est déterminée par la situation de la ville de Saint-Etienne sur le bassin houiller. Au moins jusqu'à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, elle conduit les compagnies minières à ne pas se soucier des questions d'équipement (logements, écoles...) qui peuvent se poser en milieu rural. Mises à part quelques rares compagnies qui développent une politique de logement pour fidéliser la main-d'œuvre, elles se contentent de renvoyer leurs ouvriers vers l'offre de logement existante. Cette offre prend la forme, entre autres, d'immeubles de rapport construits par la bourgeoisie et les artisans. Situés aux marges du centre-ville, les immeubles réalisés par les artisans constituent des quartiers entiers : de Saint-Roch à Villebœuf pour les armuriers, à Montaud et sur toutes les pentes bordant le centre (Crêt-de-Roc, Beau brun et Valbenoîte) pour les passementiers. Outre l'atelier de travail, ces immeubles comprennent des logements : celui de l'artisan propriétaire et quelques autres, dont la majorité est louée aux familles de mineurs et métallurgistes<sup>15</sup>.



*Images 11 et 12 : Immeubles de passementiers à la Vivaraize et au Crêt-de-Roc (Saint-Etienne).*

R. Kaddour, mai 2009

Le système du logement des ouvriers dans les immeubles de rapport des artisans fonctionne dans la mesure où chaque acteur économique y trouve son intérêt, au détriment des ouvriers mineurs ou métallurgistes. La bourgeoisie et les artisans réinvestissent en effet une partie de leurs profits afin d'en tirer des rentes ; les sociétés minières, elles, font l'économie de lourds investissements dans ce même domaine, même si, en contrepartie, le salaire moyen élevé

---

<sup>15</sup> Ces derniers s'étaient d'abord entassés dans les édifices vétustes de la ville ancienne abandonnés dès le début du XIX<sup>e</sup> par la petite bourgeoisie et les artisans. Mais des opérations urbaines (Saint-André, Gauds, rue Michelet) réduisent cet habitat à partir du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle.

qu'elles versent est, comme le précise André Vant, sans équivalent en France<sup>16</sup>. Suivant les mêmes principes, les autres industries ne construisent pas plus que la mine<sup>17</sup>.

> *Les réalisations stéphanoises.*

Les quelques constructions directes réalisées par le patronat et évoquées plus haut sont anciennes. Elle émanent d'entreprises davantage soucieuses des conditions de vie de leurs ouvriers, et, surtout, situées plus à l'écart du centre-ville de Saint-Etienne ou dans les communes voisines : à Rive-de-Gier dans la verrerie, à Terrenoire avec les Forges de Terrenoire (première moitié du XIX<sup>e</sup>), à Pont-Salomon sur un modèle utopiste social à l'initiative du métallurgiste Dorian...

Deux cas peuvent être développés en illustration, à commencer par celui de l'entreprise Holtzer à Unieux<sup>18</sup>. A partir d'un atelier transféré en 1829 de la vallée du Cotatay au lieu-dit « le Vigneron » à Unieux, les cousins Jacob et Jean Holtzer fondent une puissante entreprise métallurgique. Elle prospère sous le Second Empire grâce au développement de procédés et produits d'avant-garde. L'entreprise s'attache à loger ses ouvriers, comme en témoigne aujourd'hui encore la « caserne du Vigneron » construite en 1861 avec deux autres démolies depuis<sup>19</sup>. Alsaciens d'origine, protestants et républicains, les dirigeants semblent très soucieux des questions sociales. Ils s'efforcent de donner les moyens d'une vie convenable aux ouvriers et à leurs familles, qu'ils ont pour partie fait venir d'Alsace pour leurs savoir-faire. En plus des logements décents sont ainsi mis en place un ouvroir, une pouponnière, des salles médicales et d'asile, des sociétés de secours mutuel, un système d'épargne<sup>20</sup>...

A peine plus tardif que le cas Holtzer, l'exemple de la Compagnie des Mines de Roche-la-Molière et de Firminy<sup>21</sup>, semble lui davantage motivé par une implantation géographique excentrée : possédant une concession en milieu à dominante rurale (Roche-la-Molière n'est alors qu'une bourgade), la Compagnie est l'une des toutes premières à se lancer dans une politique importante de construction de logements. En mai 1874, les membres du CA, « préoccupés depuis longtemps par la rareté des ouvriers pendant la saison d'été à Roche où la partie des populations des campagnes environnantes qui a migré l'hiver retourne périodiquement aux travaux des champs, et dans l'espoir de fixer cette population flottante en lui assurant des logements salubres que la localité ne peut fournir dans une proportion assez

---

<sup>16</sup> VANT A., 1981, *Imagerie et urbanisation. Recherches sur l'exemple stéphanois*, Saint-Etienne, CEF, p. 105.

<sup>17</sup> L'exemple parmi d'autres de la Compagnie des Aciéries de Saint-Etienne est révélateur. En 1869, M. Barrouin, directeur général, écrit au Conseil d'administration pour lui proposer « un projet de cités ouvrières » à proximité de son usine. Un mois plus tard, la réponse par courrier du Conseil est très claire : « considérant que la société ne doit pas s'immiscer dans une entreprise de cette nature, le conseil passe à l'ordre du jour » et rejette « le projet de traité » présenté par le directeur général. C'est le baron de Rochetaillée (puissance tutélaire traditionnelle de l'ancienne commune d'Outre-Furan) qui, deux ans plus tard, fait construire deux immeubles. Il faut attendre 1917 pour que la Compagnie des Fonderies, Forges et Aciéries de Saint-Etienne en devienne finalement propriétaire. COLSON D., NIZEY J., ROUX J., 1993, *Un quartier industriel à Saint-Etienne, le Marais entre histoire et planification*, Lyon, Editions lyonnaises d'art et d'histoire, 122 p.

<sup>18</sup> Commune voisine de Firminy.

<sup>19</sup> Entretien avec René Commère, géographe auteur de COMMÈRE R., 2000, *Mémoires d'acier en Ondaine, histoire d'un site métallurgique en région stéphanoise, du martinet à la haute technologie*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, 205 p.

<sup>20</sup> Entretien avec M. James, résident depuis les années 1950, pour les besoins de : GRAS P., KADDOUR R., 2008, *HLM et patrimoine : l'héritage de l'habitat social dans la Loire*, Lyon, Lieux-dits, 141 p.

<sup>21</sup> AULAGNER R., 2002, *Cités minières – cités jardins : le logement des ouvriers mineurs par la Compagnie RMF (1875-1945)*, mémoire de DEA d'histoire, Université de Saint-Etienne, 138 p.

grande, [décident] *un essai de constructions ou maisons d'ouvriers* »<sup>22</sup>. Six cités sont construites entre 1874 et 1914 dont l'emblématique cité de Beaulieu<sup>23</sup>.

Ce n'est qu'en 1911 que cette politique de cité ouvrière construite par le patronat apparaît dans la ville même de Saint-Etienne, dans ses extrémités géographiques, avec la construction de la première des cités de Chavassieux à l'initiative de la Compagnie des Mines de la Loire<sup>24</sup> : douze maisons, suivies de quatre autres en 1913. Pour la Compagnie, il s'agit d'un « *groupe de maisons ouvrières, confortables et salubres, qu'apprécieront certainement nos mineurs et qui contribueront à attirer et retenir à la mine le personnel qui nous est indispensable si nous voulons développer encore notre production* »<sup>25</sup>. Se posant la question de savoir si l'on peut qualifier de « paternaliste » cette initiative, André Vant apporte une double réponse<sup>26</sup> :

« non, dans la mesure où il ne s'agit pas d'accorder par charité ou générosité ce qu'une certaine idée de justice sociale exige. Si les logements peuvent être loués à bas prix, ils peuvent également être achetés par un système de 'loyer / acquisition'. Oui dans la mesure où il s'agit bien d'une politique de contrôle, sous couvert de protection (arguments du confort et de la salubrité : eau, gaz, jardins) ».

Cette initiative, en plus de la situation géographique, est motivée par deux éléments. Tout d'abord, le système stéphanois de logement des ouvriers mineurs et métallurgistes dans les immeubles de rapport est en panne : depuis une forte crise dans les années 1880, les artisans cessent de construire. Le patronat est alors dans l'obligation d'intervenir. De plus, un élément d'ordre économique relativement nouveau, souligné par André Vant<sup>27</sup>, tend alors à se développer : la concurrence entre entreprises pour l'embauche des ouvriers spécialisés devient très forte. Nombre d'ouvriers, par ailleurs incapables ou lassés de couvrir quotidiennement les distances entre la mine et leur domicile, quittent les mines pour la métallurgie et la Manufacture Nationale d'Armes de Saint-Etienne en plein essor<sup>28</sup>. La politique de construction n'est toutefois pas, comme vu plus haut, d'une ampleur importante et, à la nationalisation en 1946, les compagnies minières du bassin houiller stéphanois ne logent qu'un tiers de leur main-d'œuvre, soit nettement moins que celles de l'Est et du Nord<sup>29</sup>.

### 1.1.1.2 | Les Habitations à bon marché, fruit d'interventions publique et privée.

La même année 1911 et à une autre extrémité géographique de la ville de Saint-Etienne, une seconde opération marque l'histoire locale du logement ouvrier : une cité au lieu-dit le Petit-Cabaret (Monthieu). Si elle est édifée par les établissement Casino, elle possède un statut alors nouveau : Habitations à bon marché (HBM), soit la première forme de logement social.

<sup>22</sup> ADL 15J760, Assemblées générales RMF 1871-1890, p. 44, 17 mai 1873, dans AULAGNER R., 2002, *op. cit.*

<sup>23</sup> Cité du Buisson (1874, 36 logements), cité de Laulyre (1882), première cité des Vialles (1890 vraisemblablement, 14 logements), cité du Pontin (1898-1899, 72 logements), cité de Beaulieu (1901-1915, 80 maisons), cité du Barrage (1912-1913, 20 logements), nouvelle cité des Vialles.

<sup>24</sup> Sur le flanc ouest de la colline de Montaud à proximité des puits de la Loire, Rambaud et de la Chana.

<sup>25</sup> ADL, Archives des Houillères, dossier 859, AG du 18 avril 1912, cité par : VANT A., 1981, *Imagerie et urbanisation. Recherches sur l'exemple stéphanois, op. cit.*, p. 106.

<sup>26</sup> Idem.

<sup>27</sup> VANT A., 1981, *Imagerie et urbanisation. Recherches sur l'exemple stéphanois, op. cit.*, p. 105.

<sup>28</sup> 11 000 ouvriers en 1889 grâce à la fabrication du fusil Lebel.

<sup>29</sup> PEYRE P., 2006, *100 sites en enjeux, l'héritage industriel de Saint-Etienne et de son territoire*, Saint-Etienne, Site Couriot – Musée de la Mine de Saint-Etienne, 463 p.

> *Un démarrage lent.*

A partir de 1894 et face à l'insuffisance de la construction patronale, l'Etat promulgue une série de lois qui donnent le socle sur lequel se construit le système de logement social français<sup>30</sup>.

Il s'agit au départ de soutenir la construction de logements par le patronat et l'initiative privée. Les députés Siegfried et Picot<sup>31</sup> font voter en 1894 une loi (dite « loi Siegfried ») qui affirme la nécessité et l'urgence de la construction d'Habitations à bon marché. Elle offre la possibilité aux Caisses d'épargne et à la Caisse des dépôts et consignations d'ouvrir leur fonds aux organismes qui veulent construire des HBM. Des dispositions visent à favoriser les futurs constructeurs, comme l'exonération de certains impôts directs et la possibilité de recourir aux fonds de certains organismes (hospices, hôpitaux...). A Saint-Etienne, en application de cette loi, une société d'HBM est fondée dès 1895 à l'initiative d'industriels rubaniers : la Société des Logements économiques de Saint-Etienne<sup>32</sup>. Si l'initiative est précoce et l'ambition certaine (la réalisation des immeubles est confiée à l'architecte stéphanois reconnu Léon Lamaizière), la société manque toutefois de dynamisme : elle ne construit que trois groupes d'immeubles avant la Grande Guerre et ne peut, pour des raisons financières, achever le quatrième prévu<sup>33</sup>.



**Images 13 et 14 : Immeubles de la Société des logements économiques à la Rivière et Montaud à Saint-Etienne.**

R. Kaddour, avril 2009.

En 1903, les défenseurs français de l'initiative privée et patronale doivent se rendre à l'évidence : la loi Siegfried ne produit pas les effets escomptés. 1 360 maisons ont été construites par 109 sociétés (il en existe 500 en Allemagne). La loi est alors modifiée et complétée en 1906 par une autre, dite « loi Strauss »<sup>34</sup>. Le texte élargit le pouvoir de la puissance publique en permettant aux communes et départements d'employer une partie de leurs fonds<sup>35</sup> pour aider les sociétés d'HBM. La loi rend par ailleurs obligatoire la création d'au moins un comité de patronage des HBM dans chaque département. Là encore, les effets sur le territoire stéphanois ne sont pas probants, ni immédiats, et il faut attendre 1910-1911 pour voir une opération conséquente être réalisée. Quelques sociétés d'HBM sont en effet

<sup>30</sup> STEBE JM, 2007, *Le logement social en France*, Que sais-je ?, Paris, Presses Universitaires de France, 128 p. EDOU E., 1998, *Les HLM*, Paris, Economica, 112 p.

<sup>31</sup> Jules Siegfried : industriel alsacien protestant, député-maire du Havre et ministre du Commerce et de l'Industrie. Georges Picot : conservateur.

<sup>32</sup> Aujourd'hui Bâti et loger. COLLECTIF, 1995, *Les Lamaizière, architectes à Saint-Etienne*, Saint-Etienne, Presses Universitaires de Saint-Etienne, p 60.

<sup>33</sup> Immeubles au Soleil (1896), à Montaud (rue Clovis-Hugues, en 1897) et à la Rivière (rue Thimonier, 1899), pour un total de 109 logements.

<sup>34</sup> Du nom du sénateur radical socialiste de la Seine qui l'a préparée.

<sup>35</sup> Sous forme de dons en terrains, de prêts et de souscriptions d'obligations et d'actions.

fondées par le patronat en 1910-1911<sup>36</sup>, mais les moyens mis en œuvre paraissent limités et les entreprises s'efforcent de fixer uniquement leurs ouvriers les plus qualifiés. Pour illustrer ce mouvement, l'exemple de Cités jardins<sup>37</sup>, fondée en 1910 par Geoffroy Guichard-Perrachon des établissements Casino, peut-être cité. Son nom tient à la nature de ses constructions : de petits pavillons avec jardins. La société entend utiliser de vastes terrains dans la proche périphérie afin de loger principalement ses employés<sup>38</sup>. Le premier terrain est acheté en 1911 au lieu dit « Petit Cabaret ». La construction des maisons s'étale de 1911 à 1916 (32 logements). Le montant jugé relativement élevé des loyers des dix premiers logements<sup>39</sup> (pour partie individuels), tout comme le système de location-vente mis en place, indiquent que ces logements ne sont pas destinés prioritairement aux employés du bas de l'échelle hiérarchique.

La lenteur et les insuffisances de la construction patronale ne sont pas propres à Saint-Etienne. Devant celles-ci, une nouvelle étape est donc franchie en direction de l'interventionnisme public. La loi Bonnevey<sup>40</sup> (1912) donne aux pouvoirs publics le droit et le devoir d'intervenir dans la construction. Les communes et départements obtiennent la possibilité de demander par décret la création de sociétés agréées ou d'offices publics chargés de la construction et de la gestion d'immeubles salubres. Le premier office public français est créé en 1913 à La Rochelle, le premier office parisien en 1914. Le 17 avril de cette même année est fondé l'office public de l'arrondissement de Saint-Etienne<sup>41</sup> à l'initiative du Conseil général de la Loire. Cet office : « *sans négliger, bien entendu, les populations rurales, devra s'attacher à réduire la plaie sociale des taudis, qui en entraîne tant d'autres, d'abord et surtout dans les villes, et en premier lieu à Saint-Etienne, où l'intensité du mal est la plus grande* »<sup>42</sup>. Mais, en raison d'une part de problèmes de dotations, subventions et prêts, et d'autre part de la guerre, l'office ne peut livrer ses premiers bâtiments qu'en 1922-23 : 38 logements à Solaure (Saint-Etienne) pour familles nombreuses<sup>43</sup>. Un système de souscription auprès d'industriels permet de boucler leur financement. En retour, les industriels ont un « droit de préférence » sur les logements. L'exemple du premier office public ligérien illustre ainsi parfaitement la filiation entre l'habitat ouvrier patronal et le logement social : le second vient en continuité du premier, et en reproduit les logiques, au niveau de l'occupation sociale notamment, comme vont le montrer les HBM stéphanoises suivantes.

---

<sup>36</sup> Parmi ces sociétés, la Ruche Immobilière (1911), fondée par la Compagnie des Mines de la Loire avec la Caisse d'Épargne et les Hospices civils (la cité construite à Chavassieux lui est cédée), ou encore la SA coopérative Pour le foyer et le jardin de l'ouvrier stéphanois (1910) qui achève 20 pavillons sur 50 prévus dans la cité Jeanne d'Arc à la Terrasse. VANT A., 1981, *Imagerie et urbanisation, recherches sur l'exemple stéphanois*, Saint-Etienne, Centre d'Etudes Foréziennes, 661 p.

<sup>37</sup> Cité nouvelle aujourd'hui.

<sup>38</sup> Casino entrera aussi au CA de la Société Economique Immobilière de Saint-Etienne, si bien qu'il est difficile de déterminer si son investissement dans le logement est une stratégie ou une réponse à des opportunités. Les deux sans doute.

<sup>39</sup> Il conduit à adopter un modèle de constructions mitoyennes plus économique pour les logements suivants.

<sup>40</sup> Laurent Bonnevey : avocat républicain radical, conseiller municipal de Lyon et député du Rhône.

<sup>41</sup> Le quatrième de France.

<sup>42</sup> Extrait du rapport de la 2<sup>ème</sup> session ordinaire du Conseil général en 1913, archives de Loire Habitat.

<sup>43</sup> Logements aujourd'hui démolis.



**Images 15 et 16 : HBM de l'office départemental à la Richelandière (1939)  
et au Mont-d'Or (1932) à Saint-Etienne.**

R. Kaddour, avril 2009.

Les efforts de construction dans la région stéphanoise étant limités, les logements ouvriers restent rares et inconfortables, ce que révèle la Grande Guerre avec une crise du logement sans précédent. Saint-Etienne, arsenal de la France, accueille alors des réfugiés, des prisonniers de guerre et une main-d'œuvre nationale pour assurer la production dans les activités minière et métallurgique. La demande de logements n'est pas satisfaite, les premiers casernements construits rapidement et à moindre coût apparaissent<sup>44</sup>.

Au lendemain de la guerre, il n'y a pas d'amélioration majeure. Les réfugiés et prisonniers sont largement remplacés par des immigrés. Or, le patronat comme les sociétés d'HBM dirigées par les représentants des grandes industries locales ne construisent pas, en raison du coût de la construction et de la faible rentabilité des investissements. En effet, afin de faire face à la hausse des loyers, les députés votent en 1919 une loi les bloquant à un niveau nettement inférieur à la hausse générale des prix<sup>45</sup>. L'effet sur la construction et l'entretien de logements à louer, qui deviennent non rentables, est immédiat<sup>46</sup>.

Du fait de cette faible production, Saint-Etienne est au recensement de 1926 au premier rang des grandes villes de province pour l'insalubrité (34 % des logements) et le surpeuplement (22 % des habitants en logements surpeuplés et 44 % en logements insuffisants).

### > *L'effort de l'Entre-deux-guerres.*

Toutefois, dans ces années, un effort est produit à Saint-Etienne, avec tout d'abord la livraison en 1927 des premiers logements de l'office municipal. Sa création est plus ancienne et doit être associée, en plus de la loi Bonnevay (1912), à la loi Cornudet. En 1919, celle-ci impose aux communes de plus de 10 000 habitants de se doter de Plans d'aménagement, d'extension

<sup>44</sup> Tous disparus aujourd'hui, ils servent ensuite, dans les années 1920 et 1950, à loger les ouvriers immigrés, polonais puis maghrébins. PEYRE P., 2006, *100 sites en enjeux, l'héritage industriel de Saint-Etienne et de son territoire*, Saint-Etienne, Site Couriot – Musée de la Mine de Saint-Etienne, 463 p.

<sup>45</sup> Cette mesure fait suite à un premier blocage des loyers (août 1914) et au moratoire autorisant la suspension du paiement des loyers pour les familles des mobilisés (février 1917).

<sup>46</sup> La chambre de commerce de Saint-Etienne explique en effet en 1920 : « le prix actuel des constructions et de l'entretien des immeubles est tel aujourd'hui, à côté de celui des loyers ouvriers, que la crise du logement ne pourra s'atténuer qu'au prix de lourds sacrifices des institutions publiques et de la philanthropie privée. Nous croyons savoir que dans notre région, les loyers ouvriers, même renchérissés de 30 %, couvriraient à peine l'entretien et la gestion des cités nouvelles et ne laisseraient aucun intérêts aux capitaux engagés ». VANT A., 1981, *op. cit.*, p. 111.



et d'embellissement. Début 1920, la municipalité stéphanoise, composée d'industriels<sup>47</sup>, met en place une commission pour y travailler. Ses membres, conseillers municipaux et personnes aux compétences diverses<sup>48</sup>, considèrent la question du logement très préoccupante. Une sous-commission est créée pour le problème de l'habitat populaire. Le premier débat porte sur la responsabilité de la construction pour ouvriers : qui des industriels, des sociétés d'HBM, de la Ville ou d'un éventuel office municipal doit construire ? Les uns refusent le recours à l'impôt pour loger une population au service des industriels, les autres y voient un moyen de renforcer l'indépendance de l'ouvrier face au patron. La solution de l'office municipal d'HBM l'emporte : il est fondé le 27 mars 1921. Un ambitieux programme de construction est défini (808 logements saupoudrés au gré des espaces disponibles) puis revu à la baisse (430) en raison de la perte du principal terrain envisagé, à Beaulieu, où les Hospices civils projettent le déplacement de la Charité (avant de finalement choisir de développer le site de Bellevue). Des ouvriers mineurs (à Solaure) ou métallurgistes et des employés habitent les logements. L'impulsion est ainsi donnée (malgré la réduction du programme), sachant que l'office départemental construit, lui, 126 nouveaux logements à Saint-Etienne jusqu'en 1939<sup>49</sup>. Des offices municipaux sont par ailleurs aussi créés en dehors de la ville-centre. Antoine Pinay et Pétrus Faure, respectivement maires de Saint-Chamond et du Chambon-Feugerolles, mènent des politiques en direction des catégories populaires, axées sur l'éducation (construction d'écoles) et le logement : un office est fondé dans chacune de ces villes en 1929. Mais toutes les Villes n'ont pas à s'investir pour pallier les insuffisances d'un patronat qui délaisse la construction directe ou indirecte (SA d'HBM). A Rive-de-Gier, la question est au contraire prise en charge par des industriels<sup>50</sup>. Les Habitations Modernes du Gier<sup>51</sup> construisent ainsi le Clos Durozeil (1934-35), l'une des cités les plus soignées de l'agglomération. Le témoignage de M. Rebeaud, qui habite cette cité depuis plus de 50 ans, illustre indirectement l'ambition du projet<sup>52</sup> :

« moi, je travaillais à la verrerie, comme pratiquement tous les habitants de l'immeuble. Les immeubles ont été construits dans les années 30, à l'époque, il s'agissait de beaux appartements, recherchés et dotés de tout le confort moderne, c'est-à-dire l'eau courante, l'électricité et un poêle. Avant nous, ce logement était occupé par un commissaire de police, c'est dire ! Il avait été le premier locataire ».

C'est ainsi un levier d'éducation ouvrière empreint de « méritocratie » que les industriels actionnent<sup>53</sup>.

Ainsi, à côté de l'activité des offices d'HBM, l'activité nouvelle des SA d'HBM liées au patronat participe elle aussi à l'effort des années 1926-1929. Cette activité est permise par la loi Loucheur (1928). Afin de répondre aux besoins toujours plus importants de construction de logements populaires, celle-ci définit le financement public de 260 000 logements en cinq ans (HBM et loyers moyens, accession et location). L'ensemble du corps social étant touché par la crise du logement, les offices sont autorisés à construire aussi pour les classes moyennes (petits fonctionnaires, employés du tertiaire...). La loi autorise les Villes et les

<sup>47</sup> Des industries nouvelles (métallurgistes, PLM...) et anciennes (armuriers, graveurs, passementiers...). VANT A., 1981, *op. cit.*

<sup>48</sup> Le médecin directeur du bureau municipal d'hygiène, le directeur du service de la voirie, l'architecte départemental, le vice-président des Hospices civils, le président de l'aide aux familles nombreuses...

<sup>49</sup> A Solaure, au Mont-d'or et à la Richelandière.

<sup>50</sup> Comme auparavant d'ailleurs, puisque, par exemple, la verrerie s'est efforcée de toujours loger ses ouvriers.

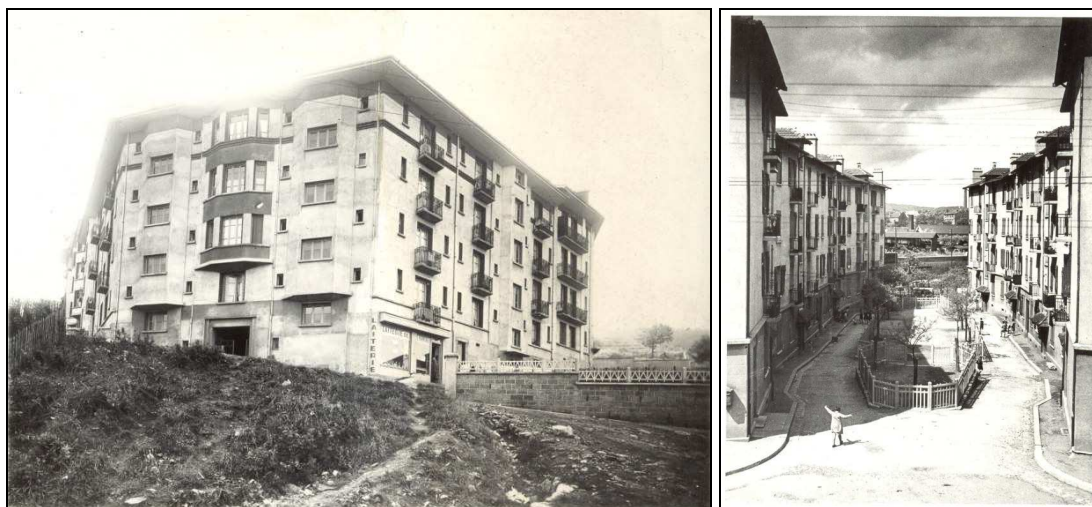
<sup>51</sup> Aujourd'hui HMF.

<sup>52</sup> GRAS P., KADDOUR R., PAYEN C., 2008, *HLM et patrimoine. L'héritage de l'habitat social dans la Loire*, Lyon, Editions Lieux-Dits, p. 50.

<sup>53</sup> GAY G., 1992, *Structuration de l'espace et dynamiques sociales : recherche sur l'exemple d'une vieille région industrielle, la vallée du Gier*, thèse de doctorat d'état de géographie, Université Lumière – Lyon II, 921 p.

Départements à garantir les emprunts réalisés par les sociétés de construction auprès de la Caisse des dépôts et consignations. Le programme ne sera toutefois pas achevé en raison de la crise mondiale.

A Saint-Etienne, de nouvelles sociétés apparaissent alors et multiplient leurs interventions en sollicitant la garantie de la Ville. Parmi elles se trouve la Société Économique Immobilière de Saint-Étienne<sup>54</sup>, constituée en 1929 par, entre autres, Casino, les fabricants de rubans Giron (velours), Balouzet et Fulchiron, le métallurgiste Martouret. Elle marque le paysage stéphanois de ses constructions : dès l'année de sa fondation, elle lance la construction de 62 logements au Soleil, de 290 autres à Valbenoîte (cité Chantalouette) puis de 72 rue Charles-de-Freycinet. Ces logements accueillent des populations mixtes (ouvriers des entreprises du CA et autres ouvriers).



Images 17 et 18 : Immeubles de la Société économique immobilière.  
Archives Cité nouvelle.

L'effort global est ainsi réel. Si bien que, dès septembre 1929, évoquant les réalisations effectuées par les offices et les sociétés d'HBM et celles à venir, le maire de Saint-Etienne Louis Soulié (inscrit au groupe de la gauche démocratique, radicale et radicale-socialiste<sup>55</sup>), s'enorgueillit : « j'ai lu bien des statistiques, mais je n'ai trouvé nulle part en France de ville qui, proportionnellement à sa population, ait fait une œuvre aussi considérable pour venir en aide à la classe ouvrière »<sup>56</sup>, car, à cette date, plus de mille logements viennent d'être ou doivent être édifiés par la Ville ou avec sa garantie.

Il faut toutefois préciser que la totalité des besoins n'est pour autant pas encore couverte. Et, par ailleurs, l'effort est réduit à néant durant la Seconde Guerre mondiale, puisque le bombardement du 26 mai 1944 laisse 22 000 sinistrés, suite à la démolition plus ou moins complète de 800 immeubles<sup>57</sup>.

Saint-Etienne aborde dès lors les années 1950 avec une situation du logement dramatique. La ville illustre de manière exacerbée la situation française<sup>58</sup>. Le recensement de 1946 fait état de 41,2 % de logements « surpeuplés » (la moitié de ces logements est en « surpeuplement critique »). La croissance démographique des années qui suivent accentue le problème du

<sup>54</sup> Aujourd'hui Cité Nouvelle.

<sup>55</sup> [[http://www.senat.fr/senateur-3eme-republique/soulie\\_louis1355r3.html](http://www.senat.fr/senateur-3eme-republique/soulie_louis1355r3.html)], consulté le 12 octobre 2011.

<sup>56</sup> VANT A., 1981, *op. cit.*, p. 120.

<sup>57</sup> Notamment la cité construite par Cités Jardins à Monthieu et les HBM de l'office municipal à Tardy.

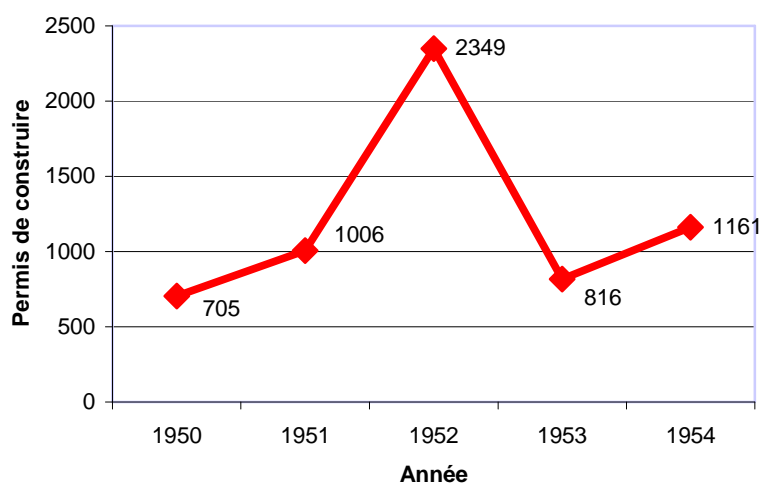
<sup>58</sup> STEBE J.-M., 2007, *Le logement social en France*, Que sais-je ?, Paris, Presses Universitaires de France, 128 p.

surpeuplement : en 1946, la population est en dessous de 180 000 habitants, en 1954 elle reste du même ordre (181 730 habitants), mais entre cette date et 1962, elle atteint 203 633 habitants. Cette progression concerne par ailleurs, à un rythme sensiblement proche (+12 %), les vallées du Gier et de l'Ondaine. L'agglomération atteint ainsi 400 000 habitants. Cette croissance perdure, à un rythme moins soutenu, jusqu'en 1968 environ.

Après le surpeuplement des logements stéphanois, la seconde difficulté réside dans leur insalubrité et leur inconfort. Le parc est l'un des plus vieux de France : un quart des logements est antérieur au Second Empire et 21,5 % sont postérieurs à la Première Guerre mondiale. Les conditions de confort y sont très mauvaises : 55,4 % des logements n'ont qu'une pièce principale<sup>59</sup>, 62,5 % n'ont pas de WC particuliers, 22 % n'ont pas de point d'eau et 95 % n'ont pas de salle de bain. Au final, seulement 7 % d'entre eux sont jugés confortables, 17 % acceptables, 56 % médiocres et 20 % sont assimilés à des taudis (critères de l'INSEE)<sup>60</sup>.

Les années 1946-1948 se caractérisent pourtant par la lenteur de la reconstruction (493 logements, soit 45 % des logements détruits) et la faiblesse de la construction (275). Ce n'est qu'à partir de 1948 qu'un nouvel élan est donné par des initiatives centrales et locales. La loi du 3 septembre 1947 relance le secteur HBM en autorisant la Caisse des dépôts à prêter aux organismes à 2 % d'intérêt avec amortissement sur 65 ans, alors que le montant des avances peut atteindre 90 % du coût des constructions envisagées si la garantie de la commune ou du département est donnée. De plus, la décision du Comité interprofessionnel du Logement (fondé en 1948) d'affecter la totalité des versements reçus des entreprises adhérentes aux sociétés d'HBM sous forme d'avances sans intérêts, apporte un financement important.

Dès lors, divers organismes anciennement constitués mais peu dynamiques demandent à la Ville sa garantie pour lancer de nouvelles opérations, et de nouvelles sociétés sont fondées<sup>61</sup>. Des programmes, très disséminés, sont lancés entre 1948 et 1954. Entre ces dates, le nombre de permis de construire délivrés s'accélère. Cette progression spectaculaire s'explique par le lancement de l'opération Beaulieu – le Rond-Point.



Graphique 1 : Evolution du nombre de permis de construire délivrés à Saint-Etienne entre 1950 et 1954.

D'après VANT A., 1981, *op. cit.*, p. 253.

<sup>59</sup> Ce qui représente plus du double de la moyenne des villes de plus de 50 000 habitants.

<sup>60</sup> Chiffres : BLANC J.-N., BONILLA M. et TOMAS F., 2003, *Les grands ensembles, une histoire qui continue*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, 141 p.

<sup>61</sup> « Alpes et Forez », « Clair Logis », « Union Mutuelle de Constructions Familiales », etc.

### 1.1.1.3 | L'aménagement des grands ensembles.

Comme le rappelle F. Tomas dans son analyse de la naissance du GE de Beaulieu – Le Rond-Point à Saint-Etienne, l'Etat se fixe quatre objectifs au début des années 1950<sup>62</sup>. Tout d'abord, résorber le déficit quantitatif de logements du pays par une production massive et rapide, tout en atteignant un niveau qualitatif suffisant pour compenser les lacunes du parc existant. Ensuite, développer des efforts particuliers en direction des plus pauvres (puis, au début des années 1960, des rapatriés d'Algérie qui arrivent démunis sur le territoire). Ces objectifs ne pouvant être atteints sans un secteur du BTP puissant et innovant, l'Etat accorde tout son soutien à sa modernisation. Enfin, l'aménagement des villes dans des visées de productivité est recherché, en permettant notamment une fixation de la main-d'œuvre dans les bassins d'emploi. Ces objectifs déterminent une politique entièrement tournée vers la production de logements, alimentée par une succession d'aides financières à la construction (aides à la pierre) mises en place exclusivement par l'Etat. C'est l'ère des GE (systématisée à partir de 1958 avec la procédure des Zones à urbaniser en priorité - ZUP) et de tous les programmes qui les ont accompagnés, mais aussi des opérations de rénovation urbaine dans les quartiers anciens insalubres.

Le sud-est de la ville concentre les plus anciens GE réalisés à Saint-Etienne. Le premier d'entre eux est Beaulieu I – Le Rond-Point.

#### > *Beaulieu, opération pilote.*

L'analyse de la naissance des GE stéphanois présentée ici est pour partie empruntée aux rigoureuses études de F. Tomas et A. Vant<sup>63</sup>. A partir de 1948-49, la politique municipale sur la question du logement prend une direction et une ambition nouvelles. Le maire Alexandre de Fraissinette (Rassemblement du Peuple Français, puis Centre national des Indépendants et Paysans), élu en 1947, déclare qu'« *après un tour d'horizon avec M. Roinat, président de l'office [d'HBM], nous jetions à partir de 1949 les bases d'un programme extrêmement vaste pour qu'il soit à l'échelle des besoins* »<sup>64</sup>. Il affirme qu'« *après quelques études sommaires, nous étions amenés à rejeter ce que nous dénommions la politique des petits paquets* », politique de construction de petites opérations au gré des espaces disponibles que la Ville a suivi jusqu'alors, Alexandre de Fraissinette y compris lors des premières années de son mandat. Il indique à l'été 1949 qu'il « *serait bon de faire ou faire faire par des architectes qualifiés un plan d'ensemble pour savoir exactement les lieux où pourraient être construits de nouveaux immeubles* »<sup>65</sup>. En 1938, le Plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension de la ville réalisé par l'architecte-urbaniste Edouard Hur<sup>66</sup> montrait les potentialités constructives des pentes dominant le sud-est de la ville, au-delà du cours Fauriel et du Rond-Point. Ici, sur la colline dite de Beaulieu et celles qui l'avoisinent, se trouvent moins de 200 maisons (fermes, maisons de maîtres, petites maisons ouvrières) et des terrains agricoles dont une partie appartient aux Hospices civils. Malgré l'énergie du relief, le site est retenu parce

---

<sup>62</sup> BLANC J-N., BONILLA M. et TOMAS F., 2003, *Les grands ensembles, une histoire qui continue*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, 260 p.

<sup>63</sup> BLANC J-N., BONILLA M., et TOMAS F., 2003, *Les grands ensembles, une histoire qui continue*, op. cit. et VANT A., 1974, *Les grands ensembles du sud-est de Saint-Etienne : essai de géographie sociale*, Saint-Etienne, CIER-SR, dossier n°9, 78 p.

<sup>64</sup> *Annales de l'Institut Technique du Bâtiment et des Travaux Publics*, n° 78, juin 1954, pp 541-570.

<sup>65</sup> DCM du 1<sup>er</sup> août 1949. AMSE.

<sup>66</sup> Repris par Roger Puget en 1945 dans le Plan de reconstruction et d'aménagement.

que d'une part le sous-sol est stérile (donc non frappé par des contraintes minières), et d'autre part les parcelles sont disponibles rapidement et à un prix raisonnable<sup>67</sup>.

L'achat de ces parcelles revient, avec la garantie de la Ville, à l'office municipal d'HBM, bientôt office d'HLM. Dès 1949, la municipalité fait de ce dernier son partenaire opérationnel (de Fraissinette en est même président dès 1953) pour mener à bien cette nouvelle politique de logement. L'office est restructuré, doté d'un directeur détaché à plein temps des services municipaux et de nouveaux locaux, et doit mener une politique foncière de grande envergure.

Le maire et le président de l'office constituent une équipe d'architectes locaux dirigée par les expérimentés Edouard Hur et Henri Gouyon, avec lesquels collaborent de jeunes architectes et l'ingénieur municipal chargé des terrains, de la voirie et des réseaux. Des esquisses de plan-masse sortent rapidement.

Au printemps 1950, l'initiative municipale rencontre la faveur de l'Etat, et l'autorisation de programme est signée, non sans quelques débats qui auront une influence sur la forme du GE (l'ensemble sera présenté plus loin). Cette « grande opération », suivant l'expression utilisée par le ministre de la Reconstruction et de l'Urbanisme Eugène Claudius-Petit, prévoit 1 221 logements (19 barres et une tour) et 36 boutiques. Elle prend le nom de Beaulieu – Le Rond-Point.

Le pouvoir central joue un rôle important dans la mise en œuvre. Si la résolution de la crise du logement est un objectif de l'Etat, la baisse des coûts de construction ainsi que la modernisation et le regroupement des entreprises de BTP (voulue par le Plan Jean Monnet de 1946) en est un autre. Après échange avec la Fédération des entrepreneurs, le ministère conclut que ce second objectif peut être atteint par une massification des programmes de construction. Le 24 mai 1951, une loi est donc mise en place pour dynamiser la construction et le BTP français. Elle établit le financement d'un plan de construction de 10 000 logements par an de 1951 à 1955. L'opération Beaulieu est inscrite parmi les six opérations nationales constituant le programme dit du « Secteur industrialisé » de la première année, avec Angers, Boulogne-Billancourt, Bron-Parilly, le Havre et Pantin. Les premiers logements, tout confort, sont occupés en 1954, l'ensemble des immeubles est achevé en 1955.

Beaulieu amorce une politique de logement de grande envergure dans le sud-est de la ville. Viennent ensuite les GE de Beaulieu II – La Marandinière (1957-59), Beaulieu III – Montchovet (1962-65) et Beaulieu IV – La Palle (1967-70), tous réalisés pour l'OPHLM, auxquels s'ajoute le GE en copropriété de la Métare (1962-1974).

### > *De Beaulieu I à Beaulieu IV.*

Dès la conception de Beaulieu I – Le Rond-Point, le CA de l'office annonce la possibilité de réaliser un second GE à proximité, dans le secteur dit de la Marandinière. De juin 1951 à mars 1953, l'office acquiert 35,78 ha pour réaliser les deux opérations. L'essentiel des terrains disponibles sur le secteur reste toutefois gelé jusqu'en 1955, l'office ne disposant pas de l'enveloppe financière nécessaire à leur acquisition. Mais, en application de la loi du 6 août 1953 et du décret du 19 février 1954, intervient alors la possibilité de recourir au Fonds national d'aménagement du territoire pour l'acquisition de terrains et l'aménagement de zones dédiées à l'habitation. La municipalité met aussitôt un dossier à l'étude, qui aboutit à

---

<sup>67</sup> Environ 56 millions de francs, soit 2,34 % du coût de l'opération.

l'acquisition de 78,80 ha pour constituer la zone d'habitation (ZH) de la Métare<sup>68</sup>. Le plan-masse prévoit 51,24 ha pour l'habitation (5 500 logements, 17 000 personnes), 12,40 ha pour la voirie, 7,94 ha pour les services publics et 7,38 ha pour les espaces verts (parc de l'Europe).

Face au versant sud de Beaulieu, c'est l'ubac de l'éperon de la Marandinière qui accueille le deuxième des GE du sud-est de Saint-Etienne : Beaulieu II – La Marandinière, opération de 1012 logements (12 immeubles). Initialement prévu pour 400 logements de type économique et familial et 612 logements de type HLM normal, il comprend finalement uniquement des logements de type populaires et familiaux (LOPOFA), afin d'élargir la possibilité d'accès des Stéphanois aux GE. Si le prix de revient de ces logements est inférieur à celui de Beaulieu, leur confort est au moins égal : hauteur sous plafond de 2,50 m (2,40 à Beaulieu) et chauffage central pour tous<sup>69</sup>. Leurs tailles enfin sont légèrement supérieures à celles de Beaulieu, avec un nombre plus important de trois et quatre pièces plus cuisine (68 % contre 49). Derrière cette définition des statuts des logements et de diversification de l'offre se dessine, au-delà de la politique de logement, une politique de l'habitat et du peuplement, au sein des HLM, mais aussi à l'échelle géographique du sud-est de la ville : les logements tout confort de Beaulieu viennent prolonger l'habitat bourgeois du cours Fauriel et de la colline de la Vivaraize voisins, et sont eux-mêmes prolongés par les logements un peu plus populaires (tout du moins dans leurs statuts) de la Marandinière et ceux à venir de Montchovet.

Montchovet (Beaulieu III) est l'opération suivante. Elle compte 1 266 logements regroupés en huit immeubles seulement de part et d'autre de la voie express Saint-Chamond – Firminy. « *Les Ponts et Chaussées, à l'époque mal coordonnés avec la Construction avaient, entre temps, glissé un tracé d'autoroute qu'il fallut bien prendre comme un fait accompli ; [...] les nuisances, nous assuraient les experts de tout poil, devaient être faibles...* » explique l'architecte Yves Gouyon<sup>70</sup> associé à la construction<sup>71</sup>. Les grands immeubles dominant, dont l'imposant bâtiment A, rapidement surnommé « Muraille de Chine » : 526 logements pour 254 m de long.

L'uniformité se retrouve dans la structure interne des immeubles, qui présentent des empilements de deux types de logements par allée. Conscient de la taille relativement peu importante des logements de Beaulieu et la Marandinière, l'office aménage à Montchovet de grands appartements afin justement d'accueillir entre autres des familles agrandies des deux premières opérations : 55 % des logements sont des quatre pièces plus cuisine. Il faut noter enfin que la répartition des grands logements n'est pas homogène sur l'ensemble de l'opération : la moitié des 80 T5 sont concentrés dans l'immeuble F.

De mai 1967 à mars 1970, l'office réalise enfin le quatrième des GE du sud-est de Saint-Etienne : Beaulieu IV – la Palle. Cet ensemble (1 049 logements) est composé de douze immeubles implantés sur toute la colline de la Palle. L'opération reçoit 7 000 points et est qualifiée d'excellente lors de son examen par le Centre scientifique et technique du bâtiment (la moyenne pour les HLM est de 4 000 points)<sup>72</sup>.

---

<sup>68</sup> Approbation préfectorale le 7 novembre 1955.

<sup>69</sup> Seuls les plus hauts immeubles de Beaulieu, soit environ la moitié des logements, en sont équipés pour des raisons d'économies de construction et de charges pour les locataires. Les autres peuvent accueillir un poêle à charbon.

<sup>70</sup> Fils d'Henri Gouyon.

<sup>71</sup> Cité dans TOMAS F., BONILLA M., VALLAT D., 1993, *L'immeuble collectif des années 1950*, Saint-Etienne, PUSE, p. 129.

<sup>72</sup> *La Tribune-Le Progrès*, 10 septembre 1968.

	Beaulieu		Marandinière		Montchovet		La Palle		TOTAL	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
<b>1 p. + c</b>	86	6,8	20	2	-	-	74	7	180	3,9
<b>2 p. + c</b>	547	43,3	284	28,1	279	22	176	16,8	1 286	28
<b>3 p. + c</b>	587	46,5	440	43,4	215	17	410	39,1	1 652	36
<b>4 p. + c</b>	35	2,8	248	24,5	692	54,7	322	30,7	1 297	28,3
<b>5 p. + c</b>	7	0,6	20	2	80	6,3	38	3,6	29	0,7
<b>6 p. + c</b>	-	-	-	-	-	-	29	2,8	29	0,7
<b>TOTAL</b>	1 264		1 012		1 266		1049		4 589	

*Tableau 1 : Typologie des logements des GE du sud-est.*

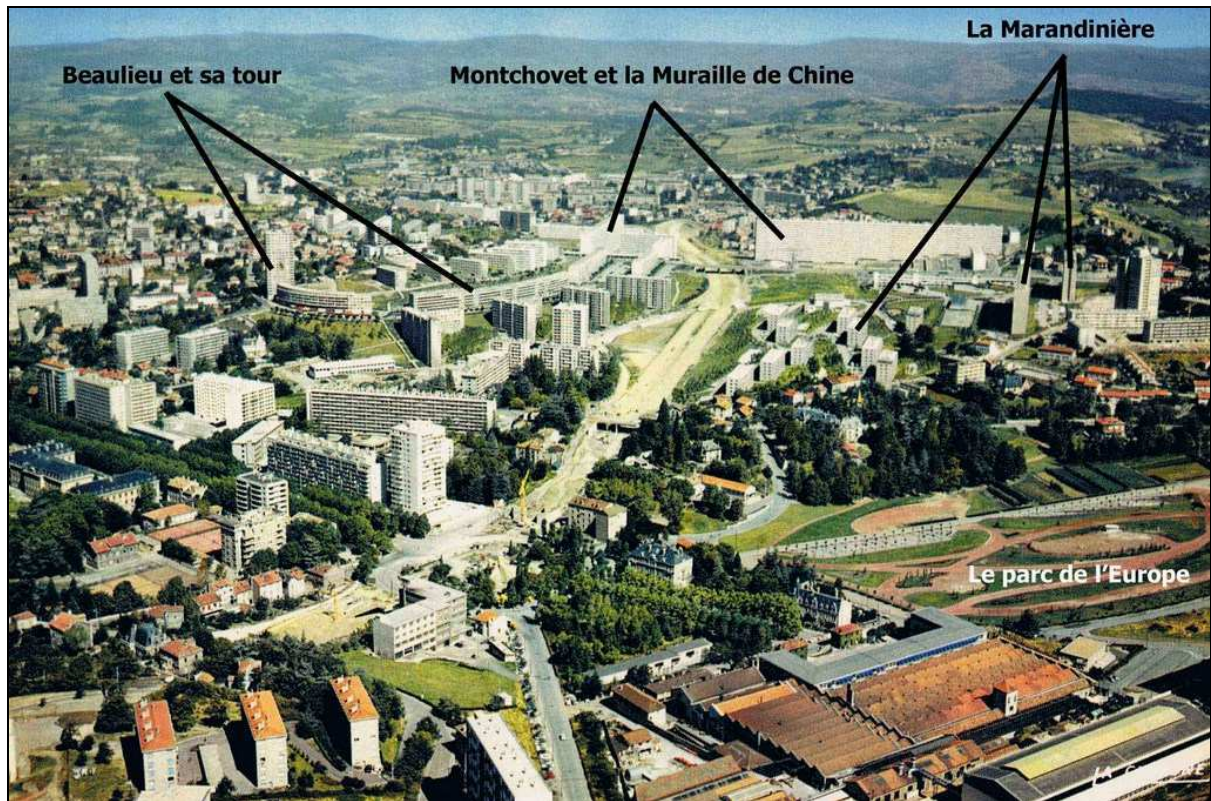
VANT A., 1981, *Imagerie et urbanisation. Recherches sur l'exemple stéphanois*, Saint-Etienne, CEF.

L'idée d'introduire l'accèsion à la propriété apparaît dans les projets de la municipalité pour la ZH dès 1958. L'urbanisation du Sud-Est se poursuit avec une dernière opération d'environ 2 000 logements : la Métare, GE en copropriété, réalisé par différents promoteurs en plusieurs tranches, avec des logements d'un standing globalement meilleur (surfaces, équipements...). La Compagnie immobilière de la Ville de Saint-Etienne (CIVSE<sup>73</sup>) construit Métare I de 1962 à 1964 : 725 logements dans trois barres étagées au-dessus du parc de l'Europe, en location vente. L'opération est bientôt suivie d'une deuxième tranche de 549 logements en quatre immeubles à l'est des précédents. 518 logements enfin sont réalisés en cinq immeubles à la jonction avec la Palle (Métare III, 1971-74). D'autres promoteurs interviennent : la COGECOOP réalise 58 logements de 1963 à 1965, puis le complexe « Arc-en-ciel » de 1964 à 1967 (cinq immeubles dont une tour) ; la SADEC réalise de 1971 à 1974 les résidences du parc de l'Europe (immeubles Strasbourg et Rome).

Aux 4 589 logements confortables construits par l'office s'ajoutent ainsi ces 2 000 autres en copropriété. Ces chiffres ne sont pas sans incidence sur la crise du logement. Pour André Vant, c'est dès l'opération de la Palle qu'« *il semble que la crise du logement soit quelque peu résorbée, tout au moins dans les conditions objectives de la production et les conditions sociales de la réponse locale à cette production. En effet dès mars 1968, le conseil d'administration de l'office signale un 'déchet' de 50 % par rapport aux demandeurs inscrits* »<sup>74</sup>.

<sup>73</sup> La CIVSE est fondée en 1963 pour l'occasion. Elle est détenue à 53,6 % par la Ville, 18,4 % par le Groupement interprofessionnel pour la Participation patronale à l'Effort de Construction et à 13,24 % par la Société auxiliaire pour la Construction immobilière, toutes deux filières de Paribas).

<sup>74</sup> VANT A., 1981, *op. cit.*, p. 551.



*Image 19 : Vue d'ensemble des GE du sud-est.*

Réalisation R. Kaddour, octobre 2009. Carte postale : archives de Métropole habitat Saint-Etienne



Carte 4 : Grands ensembles du sud-est au milieu des années 1970.

R. Kaddour, octobre 2009



> *Fonctions économiques assignées aux grands ensembles.*

Si la construction des GE vise à faire face à la crise du logement, elle est aussi motivée par des raisons d'ordre économique (au-delà du développement du BTP). En effet, les GE sont utilisés comme des outils permettant de moderniser les villes en vue de l'augmentation de leur productivité industrielle et économique. Tout d'abord, et plus encore que les cités-jardins et HBM étriquées d'avant-guerre dès lors vivement critiquées (car dévoreuses d'espace et favorisant l'individualisme), ils représentent une forme de réponse aux difficultés de fixation de la main-d'œuvre et de « reproduction de la force de travail », tout en permettant au patronat de s'exempter de la construction directe. Ils permettent par ailleurs de moderniser les villes par un réaménagement spatial global, dans un souci d'ordonnancement, de rééquilibrage spatial et démographique. Les GE sont en effet l'un des éléments forts de la politique urbaine du moment, fondée sur le modèle du doublet « zone d'activité – zone d'habitation ». Dans la région stéphanoise, si celui-ci est discret pour Beaulieu au dessus du cours Fauriel et de ses manufactures (Manufrance, Darne), il est plus visible à Firminy et Saint-Chamond, avec respectivement Firminy-Vert au dessus du complexe industriel de la basse vallée de l'Ondaine et Fonsala proche de la zone du Coin, et évident pour la Zone à urbaniser en priorité (ZUP) de Montreynaud<sup>75</sup> à Saint-Etienne, un GE qu'il convient de présenter ici car il y sera fait référence en d'autres occasions et qu'il illustre tout aussi bien que les GE du sud-est de la ville le rôle économique et symbolique attribué aux GE.

Le projet de cette ZUP naît alors que les trois premiers GE du sud-est viennent d'être achevés, et que les projets des suivants sont préparés. Cette temporalité semble placer la ZUP dans la politique de lutte contre la crise du logement. Mais son couplage avec une Zone industrielle (ZI) dite Nord-Est dans le secteur du Marais restructuré suite à l'abandon de certaines de ses occupations anciennes (mines, usines, baraquements), montre que l'on est aussi, voire surtout, face à un autre objectif : le réaménagement de la ville. Montreynaud doit faire contrepoids aux GE du sud-est et préparer un éventuel glissement urbain vers la plaine du Forez.



**Image 20 : Maquette de la ZUP de Montreynaud (Saint-Etienne).**  
Archives municipales de Saint-Etienne.

<sup>75</sup> Les GE qui suivent, tels la ZAC de la Cotonne à Saint-Etienne proche de la Chauvetière (ZI) et de Centre II (centre d'affaires), peuvent aussi être évoqués.

Le maire de l'époque, Michel Durafour (Parti radical-socialiste)<sup>76</sup>, met en effet en place une politique urbaine et d'amélioration du cadre de vie, d'ambition métropolitaine, avec pour stratégies la construction périphérique, la rénovation du centre, la restructuration globale de la ville et son désenclavement. Les actions se structurent autour de la production d'espaces résidentiels nouveaux (la ZUP de Montreynaud et des ZAC), de l'ordonnancement de la ville et de l'implantation d'équipements universitaires, culturels et de loisirs.

Le nouvel agencement spatial comprend d'abord le réaménagement des espaces centraux : ravalement des façades, aménagement du centre d'affaires et commercial Centre II, politique de traitement de l'habitat insalubre (îlots Boivin en 1966, Antonin-Moine en 1969 et Tarentaise – Polignais à partir de 1972) avec construction de programmes de relogement<sup>77</sup>. Il comprend d'autre part l'aménagement de zones industrielles (Chauvetière, Nord-Est / Marais, etc.) afin d'assurer les transferts dus aux opérations de rénovation-restructuration, de répondre aux besoins des entreprises en voie de modernisation et d'attirer des entreprises nouvelles.

La crise du logement en bonne voie de résorption et la ville réorganisée, cette politique urbaine s'attache ensuite à l'urbanité. Des équipements culturels (Maison de la Culture, locaux pour la Comédie...) et sociaux (centres sociaux, MJC, etc.) sont réalisés, l'université se développe, l'École d'architecture est fondée (1971), les espaces verts passent de 13 à 132 ha<sup>78</sup> pour faire de la « ville noire » la « ville verte », le parc naturel régional du Pilat est fondé (1974), et enfin, Saint-Victor-sur-Loire est aménagé comme espace résidentiel pour cadres (zone résidentielle, base nautique et restauration des monuments).

Cette politique urbaine stéphanoise est motivée par un projet plus large de marketing territorial et vise le développement démographique et économique de la ville. Pour Michel Durafour, Saint-Etienne doit en effet, via ces transformations spatiales, acquérir une image de marque nouvelle, celle d'une ville neuve, moderne et dynamique tant économiquement que démographiquement, en lieu et place de l'image de ville noire et de ville-taudis. Le GE de Montreynaud doit ainsi remplir un rôle clair : être le symbole du renouvellement des paysages de la ville et de son entrée dans la modernité. Cette fonction des GE, si elle est évidente pour Montreynaud, n'est pour autant pas neuve : la municipalité de Fraissinette utilise les GE du sud-est dans le même sens, comme en témoignent des déclarations et articles de presse<sup>79</sup>.

---

<sup>76</sup> En tant que premier adjoint, M. Durafour occupe le poste de maire à la mort de De Fraissinette. Il est ensuite élu puis réélu de 65 à 77. Il représente la bourgeoisie locale familiale, celle-ci déléguant sa représentation dans la liste au patronat industriel et commerçant. A l'image de cette bourgeoisie, il est ainsi favorable au statu-quo économique (soit au maintien des structures de production), mais ouvert au changement au seul niveau du cadre de vie (qui n'implique pas de remise en cause économique).

<sup>77</sup> A la suite de l'incendie d'une partie du bidonville de Méons, la Ville met en place en 1967 un programme anti-bidonvilles dont ces cités font partie.

<sup>78</sup> Par fusions communales avec Terrenoire et Saint-Victor et aménagement du Jardin des Plantes et des parcs de l'Europe et de Montaud.

<sup>79</sup> « Grâce à Beaulieu – Le Rond-Point, et à toutes les autres réalisations publiques et privées, Saint-Etienne se place résolument en tête de toutes les grandes villes françaises pour l'effort accompli en faveur des sans logis », affirme le maire dans *La Tribune du centre et du sud-est*, 13 octobre 1955 ; « Pour la première fois sans doute dans son histoire, la nouvelle crise de croissance de Saint-Etienne a été vraiment 'pensée', et va se trouver résolue par le gigantesque plan d'urbanisme qui doit, demain, faire vivre dans ces nouveaux horizons verdoyants, loin des usines et des mines, près de 30 000 habitants. Ce sera l'honneur de la municipalité que d'avoir métamorphosé le visage traditionnel de la cité du travail », dit *Le Progrès*, 24 janvier 1956 ; Beaulieu est « l'un des plus beaux ensembles du secteur industrialisé français » affirme *La Tribune du centre et du sud-est*, 26 juin 1956 ; « La 'Ville noire' sera bientôt un souvenir des temps révolus et l'on dira 'Saint-Etienne-la-Verte' », lit-on dans *Le Progrès* du 10 octobre 1956. La ville « se conduit en très grande agglomération » et « le plan d'aménagement fera disparaître sa navrante réputation de noirceur » ; « Saint-Etienne joue la carte de l'avenir ! » dans *La Tribune-Le Progrès*, 18 juillet 1964 ; « Saint-Etienne Ville verte ! Un parc boisé de 9 ha va bientôt être aménagé à la Métare » dans *La Tribune-Le Progrès*, 16 juillet 1964.

Les éléments historiques présentés montrent que des liens forts existent entre l'industrie et le logement social. Il faut ici en souligner deux tout particulièrement.

Tout d'abord, c'est la révolution industrielle qui pose la question du logement des ouvriers. Celle de l'intervention publique en la matière naît de la crise du système de production / reproduction de l'espace industriel où les catégories intermédiaires (artisans, petits patrons, commerçants) assurent la production de logement par la transformation de capital en patrimoine immobilier. Les mutations économiques de la fin du XIX<sup>e</sup> conduisent à la remise en question du système, ce qui contraint la puissance publique à intervenir en créant la législation et le système d'acteurs qui caractérisent les HBM puis les HLM.

Un second lien réside dans le fait que ce système de logement social français est marqué par la présence du patronat. Les HBM, première forme de logement social, sont de l'habitat ouvrier patronal « déguisé », et à la veille de l'aménagement de GE, la fondation des CILS / 1 % logement met les entreprises sur le devant de la scène, via les SA d'HLM. Mais du côté des offices publics, les liens avec les entreprises existent aussi comme en témoignent par exemple les partenariats entre l'office départemental et les Houillères nationalisées qui lui délèguent le soin de résoudre la question du logement<sup>80</sup>.

Du fait de ces liens et filiations, les HBM comme les HLM empruntent à l'habitat ouvrier patronal quelques unes de ses logiques, dont celles de n'accueillir dans les logements les plus équipés et confortables, dont ceux des GE, que certaines catégories de population : celles qu'il est nécessaire de fixer pour les besoins des industries et des administrations et / ou les plus méritantes.

### **1.1.2 | LA PLACE DES GRANDS ENSEMBLES DANS LE LOGEMENT SOCIAL : L'APOGÉE D'UN SYSTÈME (1950-1975).**

En périphérie de la ville mais en lien avec celle-ci, les GE apportent ainsi le confort moderne. Cependant tout le monde n'y a pas accès. A qui les gestionnaires destinent-ils initialement les GE ?

Pour Beaulieu I – Le Rond-Point, la surface moyenne de 53 m<sup>2</sup> des logements, tout comme la typologie présentant une majorité de type 2 et 3, indiquent que l'opération est réalisée pour résoudre la crise du logement de familles n'ayant pas plus de deux ou trois enfants. François Tomas<sup>81</sup> et André Vant<sup>82</sup> démontrent même que ces GE sont utilisés au départ par l'office d'HLM pour résoudre la crise du logement des moins défavorisés, avec toutefois des nuances d'une opération à l'autre.

---

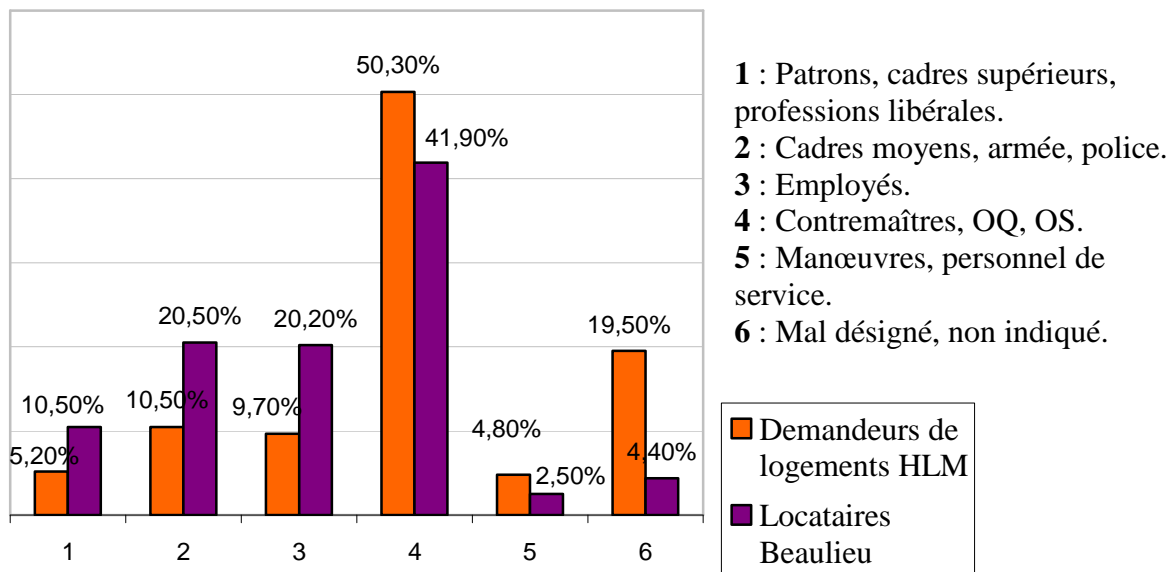
<sup>80</sup> Avec notamment le groupe « La Piotière » à Roche-la-Molière.

<sup>81</sup> TOMAS F., 2003, « La naissance d'un grand ensemble : Beaulieu – Le Rond-Point », dans : BLANC JN., BONILLA M., TOMAS F., *Les grands ensembles, une histoire qui continue*, Saint-Etienne, PUSE, pp 137-162.

<sup>82</sup> VANT A., 1981, *Imagerie et urbanisation. Recherches sur l'exemple stéphanois*, Saint-Etienne, CEF, pp 564-568.

### 1.1.2.1 | Le peuplement initial des grands ensembles du sud-est.

Les visées sociales paraissent présentes dans l'opération Beaulieu I – Le Rond-Point, notamment dans le souci de ne pas alourdir les charges des familles (peu d'immeubles sont équipés du chauffage central et d'ascenseurs). Mais la réalité du peuplement est différente, comme en témoigne le graphique ci-dessous. Dans les premières années d'occupation, plus de la moitié des familles logées relève de ce que l'on peut considérer comme des catégories moyennes ou supérieures (51,2 % des premiers habitants pour seulement 25,4 % des demandeurs). L'autre groupe important est celui des contremaîtres, ouvriers qualifiés (OQ) et ouvriers spécialisés (OS). Si les parts respectives de ces deux sous-groupes ne sont pas détaillées, François Tomas affirme, sur la base de témoignages, que celle des OS n'était pas très importante<sup>83</sup>.



Graphique 2 : Répartition par CSP des chefs de ménages de Beaulieu en 1955  
 D'après VANT A., 1981, *Imagerie et urbanisation. Recherches sur l'exemple stéphanois*, Saint-Etienne, CEF, p 548.

Il semble ainsi que, avec un dossier de plus de 11 000 demandes, l'office peut opérer une sélection de la population en fonction des critères de solvabilité et de sécurité de l'emploi. André Vant parle d'un « *écrémage qui fait de Beaulieu un quartier de bonne compagnie* »<sup>84</sup>. Il faut d'ailleurs noter que la mise en location des premiers logements de Beaulieu intervient avant d'une part le décret du 27 mars 1954 qui fixe des plafonds de ressources, des conditions d'occupation minimales et invente le supplément de loyer pour les HLM, et d'autre part avant le décret du 20 mai 1955 qui rend le logement social accessible aux étrangers.

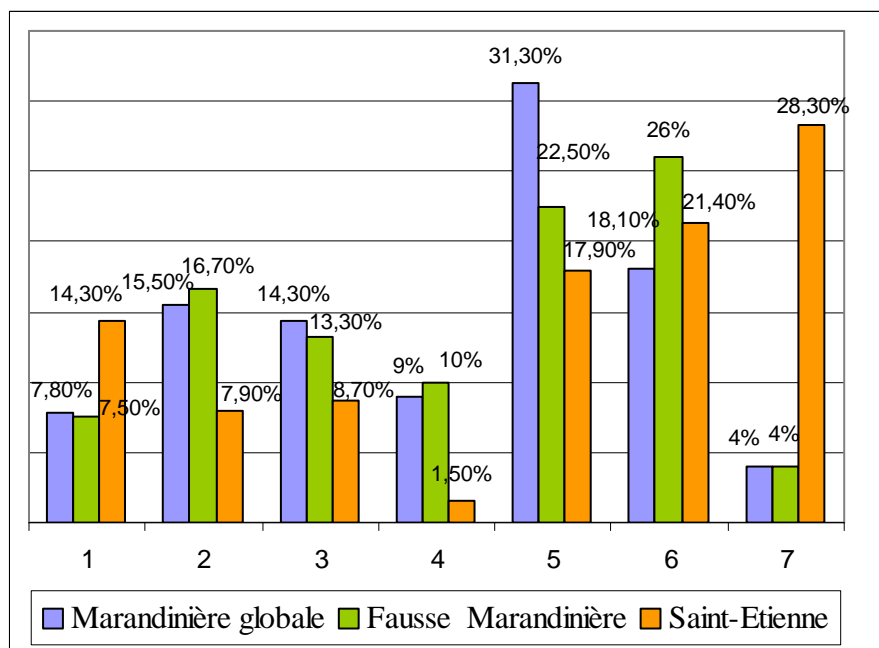
On pourrait penser que la préoccupation sociale est alors reportée sur l'opération suivante, la Marandinière. Ce GE présente en effet des logements dont le coup de revient est inférieur à celui de Beaulieu. Il n'existe pas de données sur la population à la livraison des logements (1959), mais le recensement de 1962 donne des renseignements. Si la poussée ouvrière est indéniable, elle l'est au profit des ouvriers qualifiés. Les ouvriers spécialisés et les manœuvres commencent eux une concentration dans les deux immeubles dits de la Fausse Marandinière situés dans le prolongement de Beaulieu (actuels rue Le-Corbusier et square Renoir, voir plan

<sup>83</sup> TOMAS F., 2003, « La naissance d'un grand ensemble : Beaulieu – Le Rond-Point », *op. cit.*, p. 157.

<sup>84</sup> VANT A., 1981, *Imagerie et urbanisation. Recherches sur l'exemple stéphanois*, *op. cit.*, p. 548.

x p. 66). Les « autres catégories », en fait policiers et militaires principalement, sont également bénéficiaires, si bien que les couches moyennes se maintiennent aussi dans ce GE.

- 1 : Patrons, cadres supérieurs, professions libérales
- 2 : Cadres moyens
- 3 : Employés
- 4 : Autres catégories
- 5 : OQ
- 6 : OS, manœuvres, services
- 7 : Retraités, étudiants



Graphique 3 : Répartition par CSP des chefs de ménages à la Marandinière en 1962  
D'après VANT A., 1981, *Imagerie et urbanisation. Recherches sur l'exemple stéphanois*, Saint-Etienne, CEF, p. 549.

L'opération suivante, Montchovet (1962-1965), comporte des logements bien plus grands, ce qui peut laisser place à l'accueil de catégories plus populaires. Et, effectivement, la poussée ouvrière continue, puisque, en 1968, 51,5 % des chefs de ménages de Montchovet appartiennent au monde ouvrier ou au personnel de service. Mais, là aussi, les cadres moyens et employés se maintiennent (15,9 et 11,2 % des effectifs, contre 9 et 8,4 % dans la ville). Les logements étant plus grands, ils sont attribués en priorité aux familles agrandies des deux premières opérations. Si bien que Montchovet se caractérise par ailleurs par la jeunesse de sa population : 50,5 % de moins de 20 ans en 1968.

	Patrons	Cadres sup.	Cadres moy.	Employés	OQ	OS	Services	Divers
<b>Beaulieu</b>	3 %	5,3 %	15,2 %	26,3 %	25 %	17,1%	5,1 %	3 %
<b>Marandinière</b>	1,5 %	2,2 %	9,6 %	25 %	29,8%	24,3%	4,4 %	3,2 %
<b>Montchovet</b>	3,3 %	1,7 %	8,8 %	20,5 %	30 %	29 %	5 %	3,3 %
<b>MOYENNE</b>	2,6	3	11,2	23,8	28,2	23,3	4,8	3,1

Tableau 2 : CSP des ménages pour trois des GE du sud-est en 1968.  
THOMAS E., 1992, *Politiques urbaines et transformations socio-spatiales, l'exemple stéphanois 1977-1991*, Thèse de doctorat de géographie, Université de Saint-Etienne, p.75.

Ainsi, avec ces chiffres, il est possible de formuler un constat de sélection rigoureuse des locataires, en suivant en cela André Vant<sup>85</sup> :

« que l'OPHLM ait pu choisir, trier, tamiser ses locataires, cela ne fait aucun doute. Fin 1962, ne possède-t-il pas encore un fichier de 10 000 demandes en attente, pour un parc immobilier de 3 219 logements ? Et face à la dégradation constante de l'aide de l'Etat, comment ne pas

<sup>85</sup> VANT A., 1981, *Imagerie et urbanisation. Recherches sur l'exemple stéphanois*, op. cit., p. 555.

sélectionner pour le meilleur équilibre du budget ? Quitte parfois à en oublier sa fonction sociale, quitte à se retrouver dans de multiples conflits locataires-office, office-municipalité, office-Etat. Conflits que laisse supposer en 1967 la démission du maire du CA de l'office : 'je dois dire également, pour être franc, qu'étant maire, je préfère prendre un certain recul par rapport à l'office afin de pouvoir présenter le cas échéant et lorsque je le jugerai convenable des observations tant en ce qui concerne la conduite des affaires de l'office que le choix des locataires' (La Tribune-Le Progrès, 30 mai 1967) ».

Pour André Vant<sup>86</sup>, trois mécanismes de présélection de la population opèrent, à commencer par le mécanisme économique. A Montchovet, un certain nombre de ménages prioritaires n'ont pu emménager en raison des sommes nécessaires à l'installation : frais de provision pour chauffage, chauffe-eau, compteurs bleus et d'eau, auxquels s'ajoutent un mois de loyer d'avance et la caution, ainsi que les plâtres et peintures. Car l'office décide de livrer les logements avec les murs et plafonds non peints et non enduits, sauf dans les salles de bains, cuisines et WC. Cette absence de finitions ne différencie pas Montchovet des deux opérations précédentes, mais elle n'était par contre pas prévue et tient à des questions d'aides au financement non obtenues : afin de garder le contrôle sur le peuplement de l'opération, l'office refuse une aide de la CAF<sup>87</sup>. L'absence de finitions provoque une vague de mécontentement qui se traduit par un refus de 30 % des demandeurs contactés. L'achèvement d'un 4 pièces plus cuisine coûte en effet 1 500 F<sup>88</sup>, somme dont les familles les moins aisées peuvent difficilement s'acquitter (la crise du logement est toutefois telle que l'occupation est rapide). Par ailleurs, toujours dans le mécanisme économique, les montants de loyers, élaborés pour une gestion équilibrée, peuvent aussi être dissuasifs, en particulier dans les dernières opérations : 25,68 F annuels au m<sup>2</sup> à Montchovet, 23,88 à Beaulieu – la Marandinière, contre 19,80 dans les HBM de Solaure par exemple.

Le second mécanisme est d'ordre politique. En 1949, l'office met en place un système de traitement des demandes qui exclut celles des étrangers. Il faut attendre 1961 et l'application du règlement 15 de la CEE pour que soit traitées les demandes des ressortissants de la Communauté. Quand aux personnes originaires du Maghreb, elles sont sélectionnées sur recommandations des assistantes sociales ou réparties, comme il sera vu plus loin, sur d'autres immeubles du parc.

Le dernier mécanisme est d'ordre budgétaire. D'une part, la contribution « 1 % Fonds d'employeurs » versée en vertu du décret du 9 août 1953 permet aux entreprises d'obtenir la réservation de logements. D'autre part, l'Etat lui-même, par l'intermédiaire des prêts qu'il accorde, est autorisé à se constituer un parc de logement assez large dans les GE pour le bon fonctionnement des grandes administrations (police, armée, Education nationale, PTT...).

Sur ce dernier point, André Vant soulève d'ailleurs une question ici essentielle, en se demandant s'il n'y a pas<sup>89</sup> :

« [un] rôle spécifique assuré ' par', sinon assigné ' à' cette zone dans le fonctionnement global de la ville ? N'y a-t-il pas là un espace permettant la rotation d'un personnel administratif toujours entre deux régions, ou l'accueil, avant redistribution selon les différents marchés du logement, de ménages soit nouvellement constitués soit nouvellement arrivés sur le plan local ? Car, ne l'oublions pas, si 80,1 % des Stéphanois étaient originaires de la Loire ou de la Haute-

---

<sup>86</sup> Idem.

<sup>87</sup> En 1960, pour financer l'opération, l'office demande un prêt à la CAF qui se montre disposée à fournir une participation financière importante. Mais, comme à son habitude, la CAF met comme condition le droit de désigner elle-même un certain nombre de locataires de son choix. L'office refuse la condition et donc l'apport financier.

<sup>88</sup> Les travaux pouvant même s'élever au double de cette somme dans les plus grands appartements.

<sup>89</sup> VANT A., 1981, *Imagerie et urbanisation. Recherches sur l'exemple stéphanois*, op. cit., p. 556. F. TOMAS, 1986, « De la cité spécifique au grand ensemble : le travail social comme pierre de touche », dans : VANT A. (dir.), *Marginalité sociale, marginalité spatiale*, Paris, Editions du CNRS, pp. 64-74.

Loire en 1970, ce taux n'était guère que de 67,8 % dans les grands ensembles du sud-est en 1972 ».

### 1.1.2.2 | Le logement des plus pauvres.

Cette photographie de l'occupation sociale initiale des trois premiers GE du sud-est montre que, comme l'affirme A. Vant, « *les défavorisés sont en quelques sortes exclus du système HLM* »<sup>90</sup>, ou tout du moins des GE. Où ces catégories, soient les familles étrangères (en particulier maghrébines) et / ou dont le chef est manœuvre ou OS (voire ouvrier qualifié quand il est seul à subvenir aux besoins d'une famille nombreuse), sont-elles donc logées ? François Tomas montre dans différents travaux<sup>91</sup> qu'elles sont en fait soit laissées en attente dans les taudis des quartiers anciens dégradés et les bidonvilles (leur résorption ne commence réellement qu'au début des années 1970), soit logées dans des logements et cités d'HLM bas de gamme spécifiquement construits pour elles.

> *Le taudis dans les années 1950-60.*

S'il n'est pas nouveau<sup>92</sup>, le problème des taudis est particulièrement important à Saint-Etienne dans les années 1950-1960. Sa médiatisation et la sensibilité de la société le sont tout autant, voire plus que par le passé<sup>93</sup>. La ville tient d'ailleurs un rôle central dans un film réalisé en 1954 par des militants du logement social (*La crise du logement*<sup>94</sup>), rôle qui participe à lui donner le surnom de « capitale des taudis »<sup>95</sup>.

	Taudis	Médiocres	Acceptables	Confortables
<b>Marseille</b>	10 %	24 %	58 %	8 %
<b>Lyon</b>	19 %	25 %	40 %	16 %
<b>Nantes</b>	23 %	23 %	48 %	6 %
<b>Saint-Etienne</b>	20,5 %	56 %	17 %	6,5 %

Tableau 3 : Situation du logement dans quatre villes françaises en 1946.

THOMAS E., 1992, *Politiques urbaines et transformations socio-spatiales, l'exemple stéphanois 1977-1991*, Thèse de doctorat de géographie, Université de Saint-Etienne, p.21.

L'introduction du rapport « *Le problème des taudis* »<sup>96</sup> (Autechaud, Tomas) est consacrée à la définition du terme « taudis ». Elle montre des réalités différentes tant les causes et composantes sont variées. Celles-ci peuvent être regroupées en deux catégories. Celles d'abord qui tiennent à l'insalubrité de l'habitat : sont considérés comme taudis les bidonvilles et toutes les constructions en dur dont les conditions d'hygiène laissent à désirer. L'insalubrité est patente quand le logement manque de lumière, est humide, ne peut être chauffé sans

<sup>90</sup> VANT A., 1981, *op. cit.*, p. 256.

<sup>91</sup> AUTECHAUD AM., TOMAS F., 1972, *Le problème des taudis*, Dossier du Centre Interdisciplinaire d'Etudes et de Recherches sur les Structures Régionales, 166 p.

<sup>92</sup> Comme vu plus haut, le recensement de 1926 mettait déjà la ville au premier rang des grandes villes de province pour l'insalubrité et le surpeuplement.

<sup>93</sup> En raison, entre autres, de l'action de l'Abbé Pierre.

<sup>94</sup> En dépôt à la cinémathèque de Saint-Etienne.

<sup>95</sup> Surnom donné à la ville à cette époque : TOMAS F., 2003, « La naissance d'un grand ensemble : Beaulieu – Le Rond-Point », *op. cit.*, p. 141.

<sup>96</sup> AUTECHAUD AM, TOMAS F., 1972, *Le problème des taudis*, *op. cit.*

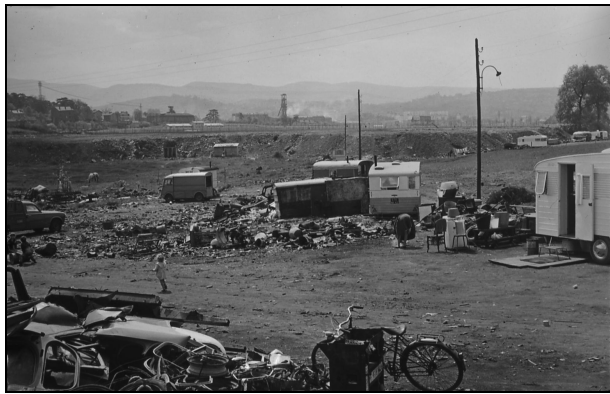


nuisance pour l'habitant (cave, sous-sol, combles, pièces dépourvues d'ouverture vers l'extérieur) ou est vétuste. Suivant les définitions, les logements qui ne disposent pas d'un poste d'eau sont aussi parfois considérés comme des taudis. La seconde catégorie de causes et composantes est liée à l'habitant. La tendance à la taudification peut en effet être déterminée ou accentuée par le surpeuplement ou le mauvais entretien.

F. Tomas et A-M. Autechaud proposent une cartographie des taudis stéphanois pour les années 1960. Le centre de la ville est ambivalent, avec d'une part des îlots bourgeois (avenue de la Libération, entre les places Jean-Jaurès et Jacquard) et d'autre part des îlots dégradés (entre les places du Peuple et Chavanelle, autour de la place Boivin, rues Tarentaize, Polignais, Paul-Sémard avec forte population nord-africaine et portugaise). Les GE en périphérie, ainsi que les quelques lotissements de villas (Bergson, l'Etrat), permettent progressivement de soulager le centre. Ce dernier fait l'objet de quelques opérations d'assainissement dans l'après-guerre (quartier du Soleil après le bombardement) et les décennies suivantes (îlot Boivin en 1966, Grand'Poste en 1969 ou encore Prison – Tréfilerie et Tarentaize au début des années 1970). Les quartiers environnants sont eux aussi contrastés, avec des quartiers populaires (Côte-Chaude, Soleil, Durafour, Valbenoîte, la Rivière) et des quartiers bourgeois (Bel-Air, Mulatière). Le plus grand bidonville se situe à Méons (nord). Il n'est détruit que dans les années 1970 et sa population (maghrébine) transférée pour partie importante dans la cité de transit de Reveu.

Quelques lieux parmi les nombreuses poches de mal-logement de la ville semblent emblématiques, si l'on en croit les personnes interviewées pour cette recherche et la littérature scientifique : le bidonville de Méons, le quartier de Tarentaize (qui sera présenté plus loin), la cité des Batignolles et d'autres cités dites de transit ou spécifiques, ou encore les nombreux cantonnements construits à la hâte dans toute la région stéphanoise. Il est possible d'en donner un aperçu en mobilisant différentes sources d'informations : un rapport scientifique, un entretien avec une ancienne habitante de la cité des Batignolles, des romans parus récemment et le fonds photographique Leponce des Archives municipales de Saint-Etienne.

Tels *Le gône du Chaaba* d'Azouz Begag, roman autobiographique dont le cadre est un bidonville à Villeurbanne, des ouvrages littéraires parus ces dernières années donnent une (re)présentation de ces lieux et contribuent à les fixer dans la mémoire locale. Stefano Moscato, professeur de Lettres né en Sicile en 1948, émigre à Lorette (Loire) à l'âge de six mois avec sa mère pour rejoindre son père qui trouve un emploi aux Aciéries de la Marine, à l'usine d'Assailly. Il passe six années de sa vie dans l'un de ces baraquements édifiés pour abriter des prisonniers durant la Première Guerre mondiale et qui servent ensuite à loger la main d'œuvre immigrée. *Le cantonnement*, écrit en 2008, est un ouvrage qui raconte ce passage de sa vie. L'inconfort et l'exiguïté des lieux y sont décrits avec force (voir annexe 1 : extraits de *Le cantonnement*).



**Images 21 à 28 : Aperçu photographique des taudis stéphanois, années 1950-60.**

Fonds Léon Leponce, AMSE

Le fonds Léon Leponce (SFI), photographe stéphanois très productif (1893-1969), recèle de nombreux clichés du logement stéphanois.

F. Tomas et AM. Autechaud prennent la cité des Batignolles pour cas d'illustration de leur rapport consacré au problème des taudis à Saint-Etienne. Construite entre 1929 et 1932 pour accueillir les familles des immeubles insalubres de Roannelle à reconstruire, la cité se situe entre le boulevard Jules-Janin et la voie de chemin de fer, non loin des quartiers du Soleil et du Crêt-de-Roc. Son surnom de Batignolles lui est donné par les Stéphanois dans un processus de comparaison avec la cité parisienne du même nom, avec laquelle elle partage ainsi des caractéristiques. Le rapport décrit une cité de 600 à 700 habitants suivant les périodes, principalement des familles fragiles : familles nombreuses et personnes âgées, à faibles revenus, d'origine stéphanoise, avec très peu d'étrangers (le bidonville de Méons et d'autres cités, comme celle de Reveu non loin de Saint-Jean-Bonnefonds, accueillent les Maghrébins). La quasi-totalité des chefs de ménages sont des ouvriers, principalement OS et manœuvres dans les usines proches. Les rares femmes qui travaillent sont employées, à la mairie principalement, pour des métiers liés à l'entretien. Le niveau moyen de revenu par habitant est ainsi l'un des plus bas de la ville. Les problèmes d'alcoolisme et de délinquance sont très présents.

Un entretien avec une ancienne résidente<sup>97</sup>, dont un résumé est proposé en annexe (voir annexe 2), permet d'approfondir la description des lieux. Les logements, propriété de la Ville, disposent de l'électricité et d'un seul poste d'eau, froide tant que les locataires n'installent pas un chauffe-eau. Les WC se trouvent sur les cages d'escaliers, à raison de deux par palier. Les surfaces des logements sont peu importantes<sup>98</sup>, et la promiscuité y est donc grande (les enfants dorment à plusieurs par lit, les parents à la cuisine). Les pièces des appartements sont en enfilade, sans couloir, difficiles à chauffer et rapidement sales en raison des passages constants, en particulier chez les familles nombreuses. Les poux, punaises, cafards et, par périodes, les rats, sont assez présents, d'autant plus que des animaux de basse-cour sont parfois élevés dans les logements<sup>99</sup>. Les parties communes sont dégradées, notamment parce que les balustrades de bois, les planchers et les portes alimentent les appareils de chauffage. Enfin, le bruit (des trains et usines) comme l'isolement sont eux aussi des handicaps importants de la cité.

Pour les auteurs du rapport *Le problème des taudis*, « *le taudis existait sans conteste aux Batignolles dans les années 1950-1955* »<sup>100</sup>. Mais il ne tenait pas aux logements même, certes mal conçus et mal équipés mais loin d'être les plus médiocres de la ville si l'on en croit les chiffres fournis par l'INSEE. Par ailleurs, comme le dit l'ancienne habitante, « *à Saint-Etienne, beaucoup d'autres étaient lotis pareil* ». Le problème des Batignolles semble plutôt lié au regroupement de personnes à revenus très faibles dans un espace restreint, au surpeuplement des logements, aux incivilités / dégradations et à la présence de logements très mal entretenus. Le témoignage de l'ancienne habitante est d'ailleurs ambigu :

« pour les logements, je confirme que c'était des taudis, même si certains seraient outrés que je dise ça. En fait, dans les habitants, tu avais ceux qui n'entretenaient pas parce qu'ils avaient peu de moyens, c'était dégueulasse, et puis les autres, notamment une grande amie à ma mère chez qui tu aurais pu manger par terre. Il faut savoir que ce n'était pas sale chez tout le monde ».

Ce dernier point est d'ailleurs confirmé par l'accueil réservé par d'anciennes locataires au roman d'Ado Swirc<sup>101</sup>. En sa qualité de médecin, il s'est rendu à la cité des Batignolles à cette

<sup>97</sup> Entretien réalisé le 18 février 2009.

<sup>98</sup> En 1954, 70 % des habitants de la cité ont en moyenne moins de huit mètres carré pour vivre (AUTECHAUD A-M., TOMAS F., 1972, *op. cit.*).

<sup>99</sup> La rumeur dit même qu'un âne, élevé au premier étage, aurait été évacué par la police.

<sup>100</sup> AUTECHAUD AM, TOMAS F., 1972, *Le problème des taudis*, *op. cit.*, p. 23.

<sup>101</sup> SWIRC A., 2009, *Le petit prince des Batignolles*, Brignais, Les Traboules, 300 p.

époque, et l'a choisie pour cadre de son roman de fiction *Le petit prince des Batignolles* paru récemment. La description qu'il en donne, assimilant la cité à un taudis généralisé, a heurté, voir choqué, d'anciennes locataires très soucieuses de l'entretien de leur logement, qui le lui ont fait savoir.

A côté des taudis, les familles stéphanoises les plus populaires vivent aussi dans des HLM spécifiquement construites pour elles.



Image 29 : La cité des Batignolles, vraisemblablement dans les années 1970 (Saint-Etienne).  
Collection particulière.

### > *Le logement spécifique.*

Un mouvement de construction de logements spécifiquement destinés aux plus démunis apparaît en effet en même temps que les projets de GE. On trouve en premier lieu des initiatives originales émanant d'acteurs divers à sensibilité sociale.

Le 25 mai 1954, à la suite d'une conférence de l'Abbé Pierre, naît l'association stéphanoise « Secours d'urgence aux sans-logis »<sup>102</sup>, à l'initiative principalement de citoyens catholiques. Son but est « d'abriter provisoirement plusieurs centaines de ménages et soulager ainsi les cas de détresse que les constructions neuves ne pourront pas résoudre avant un temps assez long... »<sup>103</sup>. Avec l'aide de la Ville qui cède des immeubles ou terrains, l'association aménage des logements pour les plus démunis, notamment les familles nombreuses : baraquements au Chambonnet (33 logements), cités du Cros (24 logements) et des Rosiers (15 logements). Toutes les réalisations sont détruites avant 1968.

Une autre démarche originale est la fondation en 1952 de la société coopérative ouvrière d'HLM « Union Mutuelle de Constructions Familiales » (UMCF, aujourd'hui Toit Forézien), à l'initiative des administrateurs de la CAF, de la CFTC, de la CGT, de la CGT-FO et du

<sup>102</sup> VANT A., 1981, *Imagerie et urbanisation. Recherches sur l'exemple stéphanois*, op. cit., p. 256.

<sup>103</sup> Idem.

comité d'entreprise des Ateliers du Furan. Elle cherche en quelque sorte et comme l'explique André Vant, « à briser le contrôle monopolistique qu'exerce le patronat stéphanois sur la production de HLM »<sup>104</sup>. Sa fondation est justifiée ainsi<sup>105</sup> :

« il appartenait aux organisations ouvrières de s'intéresser de plus près à la question [du logement], d'étudier et de chercher les possibilités de construire pour loger aux meilleures conditions possibles les familles ouvrières. Il n'existait toujours pas aujourd'hui à Saint-Etienne d'organisme constructeur où ces organisations pouvaient, par une représentation majoritaire, faire entendre leur voix ».

Elle lance aussitôt un programme de 80 logements sur la colline de la Vivaraize.

La même année, et toujours pour ce qui est des expériences originales, la CAF décide de conduire une entreprise de construction directe de logements pour régler quelques « demandes de détresse ». Elle réalise, rue Marcel-Sembat à la Marandinière, deux immeubles de 20 logements peu équipés (système de chauffage et chauffe-eau à acquérir) pour 206 personnes dont 128 enfants<sup>106</sup>.

En 1958, la CAF accepte de verser une subvention spéciale à l'UMCF pour un projet de 200 logements (10 F2, 30 F3, 60 F4, 50 F5 et 60 F6, achevés en 1963) à Maugara, en dehors des limites communales, « étudié spécialement pour des familles ayant de nombreux enfants qui, jusqu'à présent, sont celles qui éprouvent le plus de difficultés à trouver un logement en rapport avec leurs besoins »<sup>107</sup>. Des chiffres de 1972 donnent un aperçu de l'occupation sociale : 45 % des chefs de ménages logés sont étrangers, la majorité des actifs sont OS ou travaillent dans le BTP et le nombre d'enfants par ménage est élevé (3,4 pour les familles françaises, 5 pour les familles portugaises, 5,9 pour les familles maghrébines). Le groupe est perçu d'emblée comme un « ghetto ».

A côté de ces expériences, la construction pour les plus défavorisés émane aussi de l'Etat. A partir de 1954, il met en place des programmes de construction de logements économiques : logements économiques de première nécessité (LEPN), programmes à loyers réduits (PLR) et programmes sociaux de relogement (PSR). A Saint-Etienne, ces logements prennent la forme de petites cités d'HLM bas de gamme qui, à la différence des GE d'HLM du sud-est en périphérie mais visibles et bien raccordés à la ville, se situent dans des recoins hors la ville ou sur des sommets de colline non visibles, sur le modèle de leur ancêtre la cité des Batignolles.

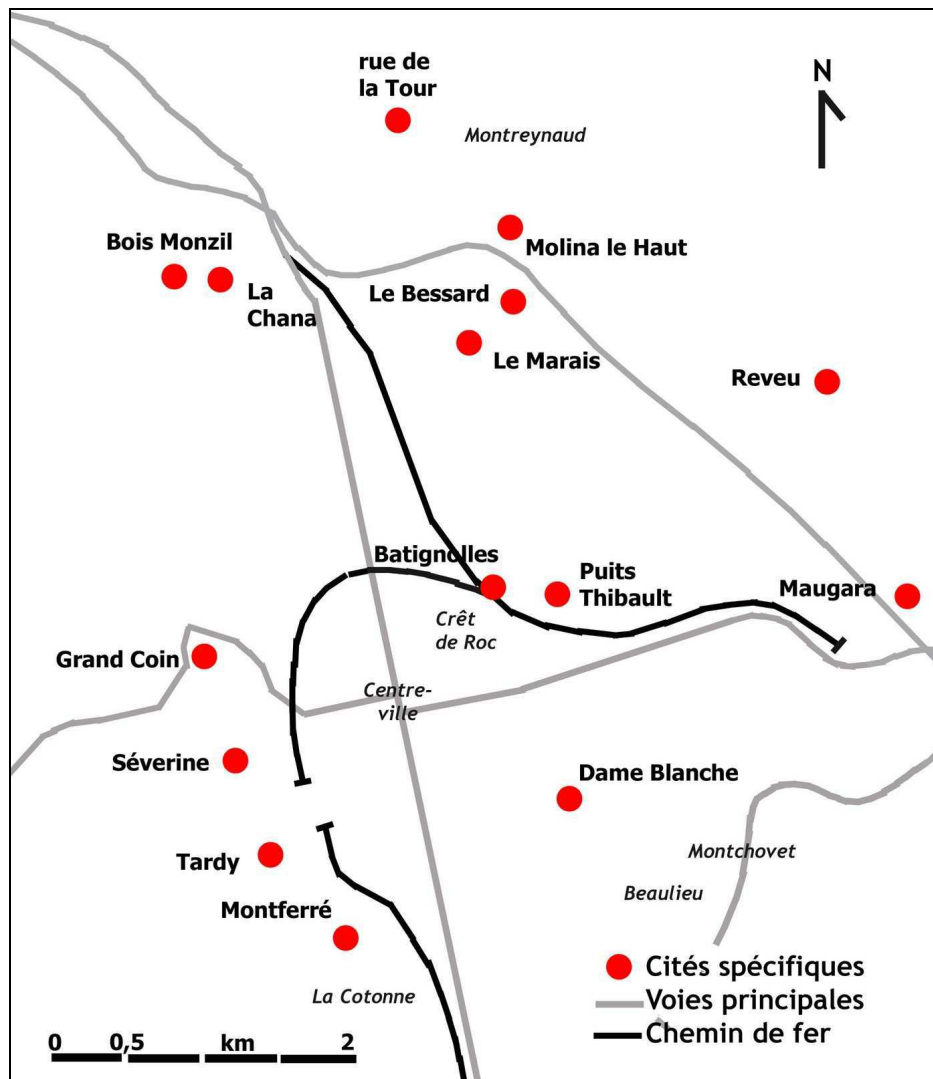
---

<sup>104</sup> VANT A., 1981, *Imagerie et urbanisation. Recherches sur l'exemple stéphanois*, op. cit., p. 253.

<sup>105</sup> CR de l'AG constitutive du 10 juillet 1952, cité par VANT A., 1981, *Imagerie et urbanisation*, op. cit., p. 253.

<sup>106</sup> Sur 38 actifs, 29 sont ouvriers sans qualification ; six chefs de ménages sont étrangers. VANT A., 1981, *Imagerie et urbanisation*, op. cit.

<sup>107</sup> Compte rendu de l'AG de l'UMCF du 31 mai 1958 cité par VANT A., 1981, *Imagerie et urbanisation*, op. cit., p. 253.



Carte 5 : Les cités spécifiques stéphanoises durant les années 1950 à 70.

R. Kaddour, novembre 2010.

Fond de carte : TOMAS F., 1986, « De la cité spécifique au grand ensemble, le travail social comme pierre de touche », dans VANT A. (dir.), *Marginalité sociale, marginalité spatiale*, Paris, Editions du CNRS, p 69.

Parmi d'autres, le secteur de la Dame-Blanche, sur la colline de Villebœuf – Jardin des Plantes, est emblématique : il devient dès 1954, pour André Vant, une « zone d'apprentissage de la 'normalisation' sociale »<sup>108</sup> avec la construction de plusieurs cités. En mars 1954, le ministère de la Reconstruction, de l'Urbanisme et du Logement propose le financement de la construction de 12 000 logements économiques dits de première nécessité par le biais de prêts à 1 % d'intérêts sur 45 ans pouvant atteindre 90 % des dépenses. La Ville offre à l'office municipal un terrain sur la colline du Jardin des Plantes pour la construction de 100 LEPN en 8 immeubles. L'opération prend le nom de Cité d'urgence de la Richelandière, même si elle est très éloignée de cette rue et du tissu urbain. Il s'agit de logements de deux pièces certes équipés de cuisines incorporées, douches d'eau froide et WC. Mais, ne devant pas revenir à plus de 50 000 francs, ils ne sont pas raccordés au gaz, leurs murs sont simplement enduits à la chaux hydraulique et leurs toits, composés de couvertures en amiante-ciment, ne protègent

<sup>108</sup> VANT A., 1981, *Imagerie et urbanisation. Recherches sur l'exemple stéphanois*, op. cit., p. 256.

pas leurs occupants des intempéries<sup>109</sup>. Face aux multiples difficultés d'entretien, l'office démolit les logements en 1968.

Alors que cette cité d'urgence est en construction, la Ville se voit offrir la possibilité, dans le cadre de l'opération « Un million »<sup>110</sup>, de construire 100 logements économiques normalisés (LOGENOR) dans le même secteur. Il s'agit de logements de meilleure qualité et plus diversifiés que les LEPN, en quatre immeubles de quatre étages chacun qui accueillent les familles des îlots insalubres Antonin-Moine (Grand'Poste) et Emile-Loubet.

La colline accueille ensuite à partir de 1968, la cité LOGIREL de la Dame-Blanche (363 logements PLR et PSR) pour reloger les habitants du bidonville de Méons et de cités vétustes (Reveu, Richelandière). Selon Léla Bencharif<sup>111</sup> la colline de Villebœuf / la Dame Blanche est en fait à cette époque le lieu de refuge de la population immigrée (en particulier des « travailleurs coloniaux » sans logis).

Type de logements	Coût de construction d'un logement	Localisation à Saint-Etienne
Logements de première nécessité (LPN), 1954	Inférieur à 500 000 F	Dame Blanche / Villebœuf
Logements économiques normalisés (LOGENOR), opération « un million », 1954	Inférieur à 1 000 000 F	Dame Blanche / Villebœuf
Logements populaire et familiaux (LOPOFA), 1953	Inférieur à 1 200 000 F	Solaire, Bellevue notamment
Programmes sociaux de relogement (PSR) et Programmes à loyers réduits (PLR)	Inférieur à 80 % d'une HLM-O	Dame Blanche / Villebœuf notamment

Tableau 4 : Logements sociaux spécifiques et localisation à Saint-Etienne.

On voit ici le rôle que joue la colline de Villebœuf / la Dame Blanche.

R. Kaddour

Les sociétés d'HLM réalisant ce type de cités s'engagent dès lors délibérément dans leur encadrement social. Pour F. Tomas, l'objectif est de permettre aux habitants de rattraper ce que l'on considère comme un retard culturel, tout en apaisant les tensions et en rendant supportable la marginalisation spatiale<sup>112</sup>. En 1967, la Société nationale de Construction de Logements pour les Travailleurs Algériens (SONACOTRA) signe ainsi une convention avec la Ville pour organiser l'encadrement social de cités spécifiques. C'est l'origine de l'Association de Gestion de l'Action Sociale des Ensembles Familiaux (AGASEF) qui compte parmi ses membres (en plus de la mairie, de la SONACOTRA et de sa filiale la Société Logement Ouvrier et Gestion Immobilière pour la Région Lyonnaise – LOGIREL, aujourd'hui Alliade –), la DDASS, la CAF et des sociétés d'HLM. Elle s'installe dans les cités de Reveu, du Bois Monzil et de Séverine, alors que c'est à la fédération des centres sociaux que revient l'encadrement des cités de la Dame-Blanche, Maugara<sup>113</sup> et Montferré<sup>114</sup>.

<sup>109</sup> En juillet 1955, les logements sont envahis par la boue et l'eau suite à de violents orages, ce qui dégrade les sols.

<sup>110</sup> Programme de construction de logements à moins d'un million de francs.

<sup>111</sup> BENCHARIF L., 2002, *Pour une géohistoire de l'immigration maghrébine à Saint-Etienne : entre espace encadré et espace approprié*, thèse de doctorat de géographie, Université Jean Monnet de Saint-Etienne.

<sup>112</sup> F. TOMAS, 1986, « De la cité spécifique au grand ensemble : le travail social comme pierre de touche », dans : VANT A. (dir.), *Marginalité sociale, marginalité spatiale*, Paris, Editions du CNRS, 265 p.

<sup>113</sup> Par leur situation et leur occupation, les cités réalisées par l'UMCF sont en effet rattachées à cette catégorie, même si le projet qui a guidé leur construction est différent, comme vu plus haut.

<sup>114</sup> Dans le même temps, les entreprises minières et métallurgiques « spécifient » elles aussi leurs cités, sans toutefois les doter d'un encadrement social.

Enfin, à côté des réalisations d'initiative philanthropique et sociale et des cités spécifiques, des foyers, réalisés par des organismes d'HLM ou des institutions (SONACOTRA) visent à résoudre les problèmes de logement de catégories sociales plus spécifiques : les travailleurs nord-africains, les jeunes travailleurs ou les personnes âgées.

Ainsi, si la réalisation de logements sociaux dans les années 1950-60 apporte indéniablement une amélioration des conditions de logement à Saint-Etienne, une véritable hiérarchie se dessine au sein du parc social, chaque groupe sociologique étant logé dans un type de HLM. Les personnes âgées et cadres moyens sont accueillis dans les foyers ou les HLM de sociétés anonymes insérés dans le tissu urbain ancien, les ouvriers qualifiés et employés le sont dans les HLM-Ordinaires<sup>115</sup> d'offices publics en GE, à la limite du tissu urbain mais en continuité avec lui et la main-d'œuvre non qualifiée et les étrangers occupent des logements dits « sociaux » (en fait spécifiques) isolés en périphérie ou au sommet de collines d'accès difficile.

Pour les GE, des nuances et évolutions apparaissent toutefois relativement rapidement.

### **1.1.2.3 | Nuances d'un grand ensemble à l'autre et premières évolutions du peuplement.**

Le recensement de 1975 permet de donner une photographie de l'occupation des GE du sud-est<sup>116</sup> à leur achèvement (22 953 personnes), d'obtenir des données sur les dernières opérations (La Palle et la Métare), et de saisir l'évolution de l'occupation des trois premières.

Tout d'abord, une disparité évidente apparaît entre les copropriétés (la Métare) et les HLM. En copropriété dominant les catégories sociales moyennes (47,6 % des effectifs), épaulées de 18,7 % de catégories sociales supérieures. Les HLM, eux, sont plus marqués par le monde ouvrier (50,7 % de la population), avec toutefois 39,4 % de catégories moyennes.

Cependant, au sein des HLM, les opérations se différencient, et ceci en fonction de leurs caractéristiques (taille des logements, coût de revient...), de leurs dates d'insertion dans le marché du logement stéphanois et du tri social qu'effectue l'office.

La moitié des ménages de Beaulieu comptent au maximum deux personnes, alors que 40 % des ménages de Montchovet en comptent au moins cinq. Si bien que Montchovet se distingue en 1975 par sa jeunesse (51,6 % de moins de 20 ans, contre 27,3 % à Beaulieu). L'image attachée à chacune de ces opérations s'en ressent, sur la base d'une appréciation par le bruit et la tranquillité : Montchovet apparaît comme une « *usine à gosses* »<sup>117</sup>.

---

<sup>115</sup> On distingue les HLM-O des HLM haut de gamme (immeubles à loyer normal – ILN) et bas de gamme (transit, programmes à loyers réduits – PLR ou programmes sociaux de relogement – PSR).

<sup>116</sup> Tel qu'il est possible de les cerner d'après un découpage géographique des quartiers stéphanois non adéquat (7 066 logements pour ces GE au lieu de 6 945, car y sont intégrées d'autres copropriétés)

<sup>117</sup> VANT A., 1981, *Imagerie et urbanisation*, op. cit., p. 549.



	Années	HLM	Copropriétés
<b>Patrons, industriels et commerçants</b>	<b>1972</b>	1,7	6,8
	<b>1975</b>	2,3	4,5
<b>Cadres supérieurs, professions libérales</b>	<b>1972</b>	2,2	19,2
	<b>1975</b>	3,1	14,2
<b>Cadres moyens</b>	<b>1972</b>	9,1	19,5
	<b>1975</b>	12	24,6
<b>Employés</b>	<b>1972</b>	17,5	20,6
	<b>1975</b>	24	23
<b>Ouvriers qualifiés</b>	<b>1972</b>	35,7	22,6
	<b>1975</b>	28,3	17,3
<b>Ouvriers spécialisés, manœuvres</b>	<b>1972</b>	22,8	6,4
	<b>1975</b>	22,4	10,7
<b>Services</b>	<b>1972</b>	3,7	0,8
	<b>1975</b>	5,2	3,6
<b>Autres (dont police et armée)</b>	<b>1972</b>	7,3	4,6
	<b>1975</b>	3,4	2

**Tableau 5 : Evolution des CSP des GE du sud-est entre 1972 et 1975 (en pourcentages)**  
VANT A., 1981, *Imagerie et urbanisation. Recherches sur l'exemple stéphanois*, Saint-Etienne, CEF, p 560.

Au niveau de l'occupation sociale, une véritable hiérarchie est constatée. Dans celle-ci, Beaulieu est au sommet. Ses caractéristiques bâties et son occupation sociale de départ lui confèrent une bonne image de marque, notamment auprès des catégories sociales moyennes et « ouvrières supérieures ». Or, « *c'est dans le système de relation noué par les premiers habitants que les nouveaux arrivants vont désormais s'intégrer, le renouvelant sans en changer foncièrement la teneur* »<sup>118</sup>. De population âgée, Beaulieu accueille une « *véritable 'aristocratie' ouvrière* »<sup>119</sup>, qui cohabite avec des catégories sociales moyennes, sans étrangers (3,8 % en 1979). L'enracinement local de la population y est relativement fort (deux tiers de la population de 1972 sont nés dans les arrondissements de Saint-Etienne ou Montbrison, 58,4 % à la Marandinière, 53,2 % à Montchovet et 61,1 % à la Palle). C'est à Beaulieu que le nombre de ménages astreint au surloyer est le plus élevé en 1979 (72, contre 17 à la Marandinière, 15 à Montchovet et 35 à la Palle) et que les impayés sont les plus bas (15,8 % de dossiers rapportés au nombre de logements, contre 25,6 à la Marandinière, 53 à Montchovet et 22,3 à la Palle).

La Palle, avec ses logements récents et son confort supérieur aux autres opérations, est également recherchée par les couches sociales moyennes, et peu touchée par la poussée étrangère (6,2 % des effectifs en 1979).

Par contre, la Marandinière et surtout Montchovet sont bien moins prisés. Ce second GE accueille en 1979 de plus en plus d'ouvriers et de familles « lourdes », ainsi que des étrangers : 2 114 en 1979, dont 1 865 Maghrébins, Turcs et Portugais, sur 6 287 personnes, soit 33,6 %, contre 11,5 % à la Marandinière (la composition sociale de ce GE sera analysée plus finement plus loin). Le glissement semble s'être effectué à Montchovet à partir de 1974.

André Vant pousse même l'analyse à des échelles plus fines encore, celles des immeubles au sein des opérations et des cages d'escaliers, mettant en lumière de véritables « *ségrégations gigognes* »<sup>120</sup>.

<sup>118</sup> Idem, p. 548.

<sup>119</sup> Idem, p. 563.

<sup>120</sup> Idem, p. 555. La taille des logements joue un rôle déterminant mais, à Beaulieu, l'analyse de l'occupation des trois immeubles uniquement composés de type 2 est intéressante : le E et le F, comptant chacun 31 logements, et la tour H composée de 105 logements (voir carte 4 p. 66). Si l'immeuble E est ouvrier avec une forte proportion d'OS et de manœuvres, le F est plus marqué par les employés, alors que la tour, elle, est marquée par les ouvriers

A l'issue de la présentation de ces éléments historiques et statistiques, il apparaît clairement que, durant les décennies 1950 et 1960, le logement social, qui se développe alors avec une ampleur qu'il ne connaîtra plus, est utilisé comme outil de recomposition socio-spatiale de la ville. Aux côtés de l'habitat précaire et insalubre en voie de démolition d'une part, et des copropriétés en construction d'autre part, la hiérarchisation des interventions publiques, avec une distinction nette entre HLM-O et HLM bas de gamme, participe à une véritable politique de peuplement : chaque catégorie sociale est à une place. Pour leur part, les GE, s'ils accueillent des catégories populaires, sont principalement destinés à des catégories sociales moyennes.

Des évolutions apparaissent toutefois relativement rapidement, notamment à Montchovet, et un glissement social vers le bas commence à apparaître à partir du milieu des années 1970, annonçant l'entrée de certains GE dans la crise.

Mais, avant de traiter cette nouvelle période, il convient de s'attarder encore sur les trois décennies ayant suivi la livraison des GE (1950 à 1970), afin de traiter la réception des GE par les habitants, les questions tournant autour de l'habité et l'implication des habitants dans l'amélioration du cadre de vie. Il est apparu lors du travail de recherche qu'il se joue, à cette période et dans ces domaines, quelques scènes qui sont essentielles à la compréhension des processus de valorisation – dévalorisation – revalorisation des GE.

### **1.1.3 | VALORISATION ET DEVALORISATION DU CADRE DE VIE INITIAL : LE ROLE DES CONFLITS IMPLIQUANT LES LOCATAIRES.**

Au cours de leurs trois premières décennies d'existence, l'image des GE du sud-est de Saint-Etienne change dans l'opinion publique et chez les habitants eux-mêmes. Ce changement est visible dans la presse : les articles passent de l'enthousiasme des premiers occupants de Beaulieu<sup>121</sup> à l'apparition des premiers poncifs relatifs à la « Sarcellite » après la livraison des opérations suivantes (Montchovet, Métare)<sup>122</sup>.

Comment cette dévalorisation s'explique-t-elle ? La littérature scientifique sur les GE apporte des éléments de réponse : paupérisation progressive de la population, absence ou retard d'installation d'équipements, conception bâtie monotone et dysfonctionnante dans certains cas, etc. Il s'agit ici, à travers le cas stéphanois, non pas de reprendre ces analyses mais de les

---

qualifiés et les cadres moyens. La tour, symbole architectural et leader social, a une image de tranquillité et de propreté. Cette personnalité des immeubles se maintient dans le temps. Les immeubles de la Fausse Marandinière, qui regroupent 62,7 % d'ouvriers en 1968, en rassemblent 63,5 en 1975, et le pourcentage d'étrangers y passe de 2,7 à 15,1 %. L'affectation spéciale de ces immeubles est renforcée en 1972 par le fait qu'ils deviennent les seuls du groupe à ne pas avoir été ravalés.

A Montchovet, les immeubles T et S sont des prolongements bâtis et sociaux de Beaulieu, alors que les barres de la rue Pierre-Loti, en particulier la F, sont ouvrières (80 % de la population de la barre F) et accueillent des étrangers (41 % des chefs de ménages dans la barre F).

A Montchovet toujours, les ségrégations sont visibles à l'échelle de la cage d'escalier, dans la Muraille de Chine notamment (15 allées) : en 1972, les allées 7, 11, 12 et 15 sont ouvrières à plus de 70 %, les 1 et 8 sont dominées par les catégories moyennes ou supérieures (55 à 60 %).

<sup>121</sup> « Petite enquête sur Beaulieu – Le Rond-Point », *La Tribune du centre et du sud-est*, 13 octobre 1955 .

<sup>122</sup> « Non aux cités-dortoirs », *La Tribune-Le Progrès*, 4 juillet 1968

revisiter et les approfondir, en insistant pour cela sur un point peu mis en avant jusqu'ici dans les travaux de recherche : le rôle que jouent, dans la dévalorisation des GE, les conflits impliquant les habitants.

L'analyse emprunte quelques-unes des réflexions contenues dans deux études de l'abondante production scientifique sur les GE : l'une peu connue et l'autre oubliée, soient respectivement celle de Jean-Noël Blanc dans *Les grands ensembles, une histoire qui continue*<sup>123</sup> et celle de Jean-Claude Kaufmann, *La vie HLM, usages et conflits*<sup>124</sup>. L'analyse s'enrichit aussi des éléments obtenus par des entretiens avec des locataires de la première heure<sup>125</sup>, ainsi qu'une revue de la presse locale contemporaine des faits.

### 1.1.3.1 | Réception du premier des GE du sud-est de Saint-Etienne.

> *L'enthousiasme des locataires de Beaulieu – Le Rond-Point.*

Avant même d'être livré, Beaulieu fascine : les habitués promeneurs se rendant le dimanche dans le Pilat ou sur les collines alentours font un léger détour par le chantier<sup>126</sup>. Ils constatent alors de visu cet avancement des travaux que la presse qualifie de « *belle prouesse* »<sup>127</sup>. Le rythme est en effet rapide : « *un étage par semaine* » pour certaines barres, comme le raconte un témoin<sup>128</sup> (cf photos du chantier p. 229 et 230). Les « grandes maisons » (comme les appellent aujourd'hui encore certains locataires interviewés pour l'étude), soient les immeubles de hauteur et nombre de logements importants, étant alors encore rares dans la ville, les Stéphanois n'y sont pas habitués. Les barres de dix-sept et quatorze niveaux sises respectivement rues Gomy et de Vlaminck, ainsi que la tour de 22 niveaux rue Le-Corbusier, surprennent donc. La référence qui vient à l'esprit de beaucoup ajoute à la fascination : l'Amérique. « *C'est New-York !* », se rappelle avoir pensé un habitant de la première heure<sup>129</sup>. Mais plus que les immeubles, ce sont surtout les logements qui emportent l'adhésion des « *heureux locataires* », comme aime à les appeler la presse<sup>130</sup>. La satisfaction procurée aux habitants par l'hygiène et le confort des logements des GE français est une information connue, les études de sciences humaines sur le sujet abondent. Aussi, pour le cas de Beaulieu, les entretiens réalisés avec des locataires n'apportent pas sur ce point-ci d'éléments nouveaux : les premiers motifs de satisfaction invoqués sont, comme pour bien d'autres GE français, l'eau courante, le chauffage central dont sont pourvus les immeubles les plus hauts, les WC intérieurs et salles de bain, l'ensoleillement et la luminosité permis par l'orientation, la hauteur et la disposition des immeubles, les placards et les tout aussi pratiques balcons à parois séchoirs permettant de faire sécher le linge, hiver compris.

<sup>123</sup> BLANC J.-N., 2003, « Le consensus sur les grands ensembles, ou le grand malentendu », dans BONILLA M., BLANC J.-N. et TOMAS F., *Les grands ensembles, une histoire qui continue*, Saint-Etienne, Presses Universitaires de Saint-Etienne, pp 43-96.

<sup>124</sup> KAUFMANN J.-C., 1983, *La vie HLM, usages et conflits*, Paris, Les éditions ouvrières, 182 p.

<sup>125</sup> Entretiens avec Mme et M. V. en mars 2008, avec Mme C. en novembre 2003, avec M. R. en octobre 2008, avec M. G. en mars 2005 et avec Mme et M. T. en mars 2005.

<sup>126</sup> « Le chantier du siècle », deuxième partie du dossier sur les quartiers sud-est, *La Tribune-Le Progrès*, 27 juin 1999.

<sup>127</sup> « Petite enquête sur Beaulieu – Le Rond-Point », *La Tribune du centre et du sud-est*, 13 octobre 1955 et « Le chantier de Beaulieu – Le Rond-Point (1<sup>ère</sup> tranche) sera terminé le 30 juin 1956 très exactement », *La Tribune du centre et du sud-est*, 26 juin 1956.

<sup>128</sup> Entretien avec M. Fourniron, mars 2005.

<sup>129</sup> « Je me suis dit : c'est New-York », deuxième partie du dossier sur les quartiers sud-est, *La Tribune-Le Progrès*, 27 juin 1999.

<sup>130</sup> « En route pour Beaulieu II », *Le Progrès*, 6 octobre 1956.

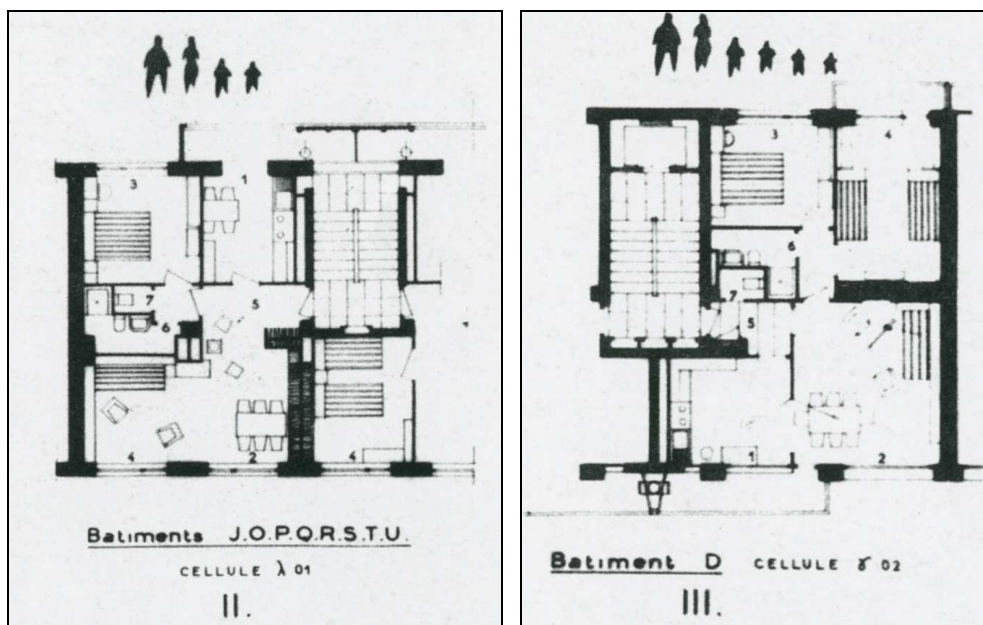
A côté de l'hygiène et du confort, l'exemple de Beaulieu montre que les GE bouleversent la vie quotidienne dans le domaine de l'accès à l'intimité, ce que les personnes ayant accordé un entretien jugent de manière très positive. Ce bouleversement ayant été par la suite oublié, noyé dans les critiques qui ont dominé sur la mauvaise isolation phonique des logements et la promiscuité de la vie en GE, il convient d'en dire quelques mots. D'une part, les anciens quartiers vétustes, par leur configuration dominée par les cours et espaces communs (paliers à toilettes, etc., à l'exemple de la cité des Batignolles décrite plus haut), présentaient une promiscuité et des rapports de voisinage sans doute au moins aussi forts. Mais d'autre part, et surtout, les logements en GE, avec leurs pièces bien délimitées, permettent de rompre avec la promiscuité familiale jusqu'alors dominante : la retraite personnelle devient en effet désormais possible, que ce soit dans une chambre pour du repos ou dans la salle de bain pour la toilette, ce que ne manquent pas de relever les personnes interviewées. Ces logements permettent par ailleurs, en pleine pénurie, des dé-cohabitations. En somme, et comme l'explique ainsi M. V. qui, marié peu avant l'emménagement à Beaulieu, vivait alors chez ses parents avec son épouse : « *pour nous, cet appartement signifiait liberté* »,

D'autres éléments révélés par les entretiens, plus spécifiques à Beaulieu – Le Rond-Point, déterminent l'adhésion des locataires et l'image de marque positive de départ de ce GE. Il s'agit tout d'abord de l'agencement des appartements. Si l'absence de couloir et la simple présence d'un hall d'entrée desservant les autres pièces sont appréciées pour des raisons de clarté et de rentabilisation de la surface, c'est surtout pour les cuisines que l'on trouve dans la bouche de certains locataires des commentaires très positifs, en particulier en ce qui concerne leur taille. Ainsi, M. R. affirme : « *on a une grande cuisine. Ce n'est pas chez tout le monde que vous trouverez une cuisine aussi grande* ». Ce que M. G. confirme : « *la cuisine est assez grande, on s'est souvent retrouvé à une douzaine autour de la table* ». S'il est permis de douter sérieusement de ce chiffre, il convient toutefois de signaler qu'un réel effort a effectivement été fait par l'office, en dépit des avis du ministère, quant à la taille des cuisines, et ceci afin d'être au plus près de la vie quotidienne des ménages populaires stéphanois qui y mangent<sup>131</sup>.

D'une manière générale, la surface des logements, que l'on trouve faible aujourd'hui (un T2 de Beaulieu fait 45 m<sup>2</sup> en moyenne), ne semble pas trop poser question aux locataires. Un couple sans enfants interviewé affirme même ne pas avoir occupé la chambre la première année, pour une raison simple : « *on n'avait rien à y mettre* ».

---

<sup>131</sup> Cet aspect sera détaillé plus loin dans l'étude.



Images 30 et 31 : Cellules d'appartements de Beaulieu.  
 BONILLA M., TOMAS F., VALLAT D., 1993, *L'immeuble collectif des années 50.*  
 Saint-Etienne : de la place Foch à Beaulieu, Saint-Etienne, PUSE, p.155.

L'environnement naturel de Beaulieu, GE implanté dans un secteur de collines agricoles en bordure du Pilat, procure aussi satisfaction. Car, pour les locataires interviewés, nous sommes ici « à la campagne », ce qui, dans leur esprit, est appréciable. Si l'implantation en bordure de ville n'est pas propre au GE de Beaulieu, si là aussi la satisfaction (mais aussi les inconvénients, quoique relatifs ici) que peut procurer une telle implantation n'est pas un élément méconnu de l'histoire des GE, il convient de préciser que, dans le contexte stéphanois, cette implantation a une dimension particulière. La « pureté de l'air » si appréciée est à rapporter aux poussières des usines et mines qui dominent le centre-ville, la « nature à côté » fera par la suite l'objet de la création d'un parc naturel régional (le PNR du Pilat), et « la superbe vue » porte en effet sur quelques-unes des collines typiques du paysage stéphanois. M. V. résume ainsi :

« le soir, il y a des milliers de lumières qui brillent sur la Métare, le Guizay et la Cotonne et c'est magnifique. Avant, c'était vert, il n'y avait rien, les gens partaient en excursion, et c'était bien ! ».

Par la suite, et toujours sur la thématique du vert, ce sont les parcs et jardins aménagés qui donnent entière satisfaction aux locataires, même si le décalage entre la livraison des logements et leur aménagement est souligné par tous les interviewés.

Ces espaces verts amènent à parler du cadre de vie aménagé. Bien relié au centre-ville par le cours Fauriel qui dispose de transports en commun, Beaulieu a par ailleurs la particularité de disposer dès le départ d'écoles maternelle et primaire et, plus original par rapport aux GE du sud-est qui suivront, de commerces en pied de barre rue Le-Corbusier, ceux-ci ayant été conçus avec le GE. Soient autant de motifs de satisfaction pour les locataires.

Afin de les apprécier à leur pleine mesure, il convient de mettre en relation toutes ces nouvelles conditions de vie quotidienne avec les précédentes. M. G., interviewé pour l'étude, résume ainsi : « ce que nous avons trouvé dans cet appartement ? Ben, en fait, tout ce que nous n'avions pas eu dans le passé, nous l'avons eu ! ». « Par rapport à l'avant, c'était le jour et la nuit », dit aussi M. R..

Effectivement, les populations logées, ouvrières ou autre, étaient jusque-là habituées, en dehors des peu nombreuses opérations d'habitat ouvrier patronal et d'HBM, aux appartements vétustes du centre et des alentours, aux cours et pièces exigües et sans commodités modernes.

Une découverte donc, voire une révolution, qui prend la forme des GE. De quoi s'enthousiasmer : « *pour nous, cet appartement, c'était le paradis* », dit Cécile, une ancienne locataire<sup>132</sup>, « *ces nouveaux quartiers, c'était une sacrée chance pour les Stéphanois* » ; « *Un luxe pour l'époque* », dit encore M. V.

> « *Les grands ensembles acceptés* »

L'enthousiasme est rendu visible sous la forme d'un sondage paru dans *La Tribune du centre et du sud-est* du 13 octobre 1955 : 80 % des locataires de Beaulieu sont satisfaits, 12 % le sont moyennement, 3 % veulent déménager, 5 % sont sans avis. Mais cet enthousiasme, sans être remis en cause, ne peut-il pas être nuancé ? Le fait même que des sondages soient menés indique en effet qu'un doute existe sur la réception des GE par les locataires. Face à la crise du logement, la construction prend la forme d'immeubles de logements collectifs qui bouleversent les paysages et le quotidien domestique. Très logiquement, cette nouveauté interroge. D'autant plus que les enquêtes et sondages d'alors indiquent clairement que les familles françaises préfèrent majoritairement la maison individuelle. D'ailleurs, les logements Castors, très présents à Saint-Etienne<sup>133</sup>, qui au final sont sans doute à l'époque les constructions les plus proches des souhaits des familles (celles-ci en étant directement à l'initiative), prennent la forme de lotissements de pavillons individuels ou mitoyens.



**Images 32 et 33 : Lotissement Castors des années 1950 à Montreynaud.**

R. Kaddour, juillet 2007

Il y a d'ailleurs quelques réserves à la livraison de Beaulieu. Les appartements des derniers étages des immeubles les plus hauts effraient certains locataires, d'autant plus qu'aux automnes et hivers 1956 et 1957, des vents violents en brisent les fenêtres, voire certains galandages si l'on en croit une personne interviewée. Mais la crise est telle qu'ils trouvent tous preneur. La hauteur sous plafond a aussi fait l'objet de quelques mots. Mais un locataire affirme : « *ce n'est pas si bas de plafond qu'on voulait nous le dire. Tenez, mon cousin qui mesure 1 mètre 85 eh bien ! il est venu nous voir. Il n'a pas été obligé de baisser la tête* »<sup>134</sup>. Quelques réclamations portent aussi sur la voirie et les espaces verts non aménagés à l'installation des premiers locataires, mais là aussi, ces derniers se montrent globalement patients : « *nous sommes logés, et le sommes bien. Pour les pelouses, on attendra bien le printemps. Paris ne s'est pas fait en un jour !* »<sup>135</sup>.

<sup>132</sup> « Une chance pour les Stéphanois », deuxième partie du dossier sur les quartiers sud-est, *La Tribune-Le Progrès*, 27 juin 1999.

<sup>133</sup> A la Métare, Montchovet, Montreynaud, Villebœuf entre autres.

<sup>134</sup> « Petite enquête sur Beaulieu – Le Rond-Point », *La Tribune du centre et du sud-est*, 13 octobre 1955.

<sup>135</sup> Idem.

Le montant du loyer, qui peut être relativement élevé pour certaines familles, est un autre débat. Et pourtant, là aussi, la majorité des locataires s'organise : « *nous avons eu du mal à nous y mettre, mais j'ai arrangé mon budget autrement* »<sup>136</sup>. Ainsi, à la livraison de Beaulieu, malgré la préférence pour l'individuel et quelques menues réticences, les familles adhèrent largement, comme cela a été vu plus haut.

Jean-Noël Blanc<sup>137</sup> affine l'analyse de cette adhésion des familles aux GE, en la nuancant légèrement, et apporte des éléments peu souvent mis en avant et pourtant essentiels pour la compréhension du passage de l'enthousiasme pour les GE à leur dévalorisation dans l'opinion publique. Quelques-uns des points de son analyse lui sont donc empruntés ici. Tout d'abord, et très simplement, l'auteur explique que les locataires n'ont pas le choix : pendant cette période, ce ne sont guère que des logements collectifs qui sont bâtis. En effet, M. R. s'exprime ainsi :

« moi, j'ai découvert en arrivant. J'ai accepté, il n'y avait pas le choix, donc on se satisfait. De toute façon, c'était ça où la rue. Les plafonds sont bas ? Ben les constructions étaient comme ça, pour la chaleur et pour avoir plus d'étages et donc de logements. Moi, ça ne m'embêtait pas. Comme habiter en hauteur. Ce n'est pas un palais, ni une villa, faut pas s'attendre à ça. C'est des HLM. Mais c'est bien ».

Ce témoignage rappelle par ailleurs une analyse présentée par Jean-Claude Kaufmann dans « *La vie HLM. Usages et conflits* »<sup>138</sup>, une autre étude qui sera mobilisée ici :

« l'habitant des HLM ne vit pas un rapport direct avec son futur domicile : il ne connaît pas le temps largement dépensé pour découvrir lentement et difficilement un espace qu'on aime, qu'on sent immédiatement – au travers de ses particularités – pouvoir devenir profondément à soi. Pour lui, c'est une bureaucratie qui décide. Bien entendu, dans les formulaires qu'il remplit, il exprime des souhaits auxquels les organismes portent la plus grande attention, et il a également la possibilité de refuser quelques propositions. Mais que peut-il vraiment choisir ? La catégorie d'immeuble (en rapport avec le loyer qu'il peut payer), le nombre de pièces de l'appartement (correspondant à la taille de sa famille) et le quartier (mais ceci n'est pas toujours possible). Peut-on dire que cette procédure handicape la possibilité d'un vécu culturel qui soit réel et profond ? Il est difficile de répondre. Ce qui est certain cependant, c'est qu'elle oblige à vivre d'une manière particulière : on apprend à *faire avec*, à s'organiser où que l'on soit et *malgré tout* ».

En outre, pour J-N. Blanc, un travail s'opère pour convaincre les nouveaux arrivants de leur propre satisfaction : la presse et les élus prônent la modernité, la rupture avec l'avant, et le cas de Beaulieu, comme vu plus haut à travers la presse, n'échappe pas au phénomène.

Toutefois, toujours pour le même auteur, la seule offre en contexte de pénurie assortie d'un accompagnement idéologique ne suffit pas à produire la demande. Il s'attache donc à analyser en quoi les GE correspondent, au moins en partie, à la demande des populations. Outre les apports de confort et d'hygiène, il donne des éléments en se plaçant dans une analyse économique de la demande.

Le budget des familles est composé de trois postes : l'alimentation, l'habitation et l'habillement et autres dépenses (culture, loisirs, éducation, santé...). Or, cette période, marquée entre autres par l'essor de la presse féminine, voit les dépenses pour l'outil domestique et les arts ménagers augmenter considérablement. En 1954, 14 % des ménages français possèdent un aspirateur, 8 % un réfrigérateur, 8 % un lave linge, 7 % un électrophone et 1 % la télévision. En 1960, ces pourcentages atteignent respectivement 29, 26, 24, 19 et

---

<sup>136</sup> Idem.

<sup>137</sup> BLANC J-N., 2003, « Le consensus sur les grands ensembles, ou le grand malentendu », dans BONILLA M., BLANC J-N. et TOMAS F., *Les grands ensembles, une histoire qui continue*, Saint-Etienne, Presses Universitaires de Saint-Etienne, pp 43-96.

<sup>138</sup> KAUFMANN J-C., 1983, *La vie HLM, usages et conflits*, Paris, Les éditions ouvrières, pp 63-64.

13 %. A ces dépenses s'ajoutent, pour les résidents des GE à localisation périphérique, les frais couvrant l'achat d'un vélomoteur, d'une moto ou plus tard d'une voiture<sup>139</sup>. Pour les familles, la part consacrée au logement est donc contrainte, la dépense doit être mesurée. Or, justement, si les loyers des GE sont loin d'être les plus bas de la ville, ils peuvent toutefois être vus comme relativement modérés, en particulier par les plus aisés des locataires. Par ailleurs, les logements sont adaptés à ces consommations nouvelles, puisque l'électricité est disponible dans toutes les pièces, les cuisines sont fonctionnelles, les salles de bain sont des pièces à part entière, les rangements sont nombreux, etc. Des logements qui conviennent à des budgets serrés et qui s'adaptent aux nouvelles consommations domestiques : la demande est ainsi satisfaite.

Pour J-N. Blanc enfin, l'adhésion aux GE repose aussi sur des forces sociales et idéologiques. Une part importante de la population qui s'installe dans les GE connaît une certaine progression sociale et la perçoit elle-même : il s'agit des catégories sociales moyennes et ouvriers qualifiés qui voient dans l'ensemble une amélioration sensible de leurs conditions de vie (hausse du pouvoir d'achat, accroissement des consommations, extension de la sécurité sociale, tendance au plein emploi, amélioration de la législation sociale, etc.). Ces années apparaissent donc pour elles comme la fin d'une misère symbolisée par le taudis et le début d'un bien-être. En quittant les logements vétustes, elles s'inventent un nouvel art de vivre (consommation, etc.). Ce bien-être et ce nouvel art de vivre sont symbolisés par les GE. L'adhésion aux GE se fait donc aussi car ceux-ci permettent d'inscrire et de montrer (à elle-même et aux autres) la promotion sociale de cette catégorie de population : les GE en sont « *le spectacle* » (J-N. Blanc). Leurs formes bâties, véritable rupture, les rendent identifiables (d'autant plus qu'à Saint-Etienne, ils sont implantés sur des collines, ce qui les rend visibles de toute la ville), et les noms de leurs rues, en hommage à des peintres, musiciens ou écrivains (à Saint-Etienne : rues Gauguin, Vivaldi, Pierre-Loti...), participent à introduire une nouvelle culture dans la ville industrielle.

A l'issue de son analyse, J-N. Blanc, sans remettre fondamentalement en cause l'enthousiasme des primo-locataires, affirme que les GE ont surtout été « *acceptés* » par la population (en lieu et place de la maison individuelle qui lui est si chère). Pour lui, l'enthousiasme dont il était question plus haut comprend un « *malentendu* » : il ne s'agit pas d'un enthousiasme pour les GE comme objets architecturaux et « morceaux de ville », mais d'un enthousiasme pour toute une série d'autres éléments : l'hygiène, le confort et l'intimité ; la mise en scène de l'ascension sociale ; le logement social.

Cette nuance est essentielle à la compréhension du changement d'image des GE : il n'y a ainsi pas d'un côté du processus un extrême qui serait l'adhésion totale et sans équivoque aux GE, et de l'autre côté un autre extrême qui serait leur rejet (qui par ailleurs n'est pas total puisque nombre de locataires se sentent bien en GE). Le processus peut alors s'expliquer plus facilement.

Comme vu dans l'introduction, une série d'explications a été avancée par les nombreux travaux de recherche réalisés jusqu'ici. Sans les reprendre toutes, il s'agit dès lors de revisiter les principales (manque d'équipements, paupérisation, monotonie de l'architecture) via une analyse de l'un des points qui ne semble pas avoir été le plus mis en avant par les travaux : le rôle des conflits.

---

<sup>139</sup> Tous les chefs de ménage interviewés pour cette étude achètent l'un de ces véhicules à cette période.



### 1.1.3.2 | Les conflits résidents / « pouvoir ».

Les conflits dans les GE du sud-est de Saint-Etienne les plus visibles dans la presse ont lieu entre les locataires groupés en associations et les différents « pouvoirs » mal définis : le propriétaire (office d'HLM) et la Ville. André Vant, dans une monographie sur les GE du sud-est de Saint-Etienne, en fait une présentation<sup>140</sup> qui sert ici de point de départ à l'analyse.

> *La structuration d'un mouvement associatif revendicatif.*

A Beaulieu, dès le départ, et malgré l'enthousiasme qui accompagne l'occupation, il existe des conflits entre les locataires et l'OPHLM. Les motifs en sont divers. L'office condamne dans la presse les bris de vitres par les enfants et leurs jeux dans les ascenseurs durant l'été<sup>141</sup>. De leur côté, les locataires y vont aussi de leurs communiqués, via le journal « *Beaux-Lieux* » qui paraît dès 1955 : ils dénoncent notamment la mauvaise qualité des mélangeurs de salle d'eau et, plus important, certaines aberrations architecturales comme l'absence de volets qui pose de graves problèmes lors des vents et pluies, ou encore le fait de devoir payer l'entretien et la consommation de la pompe installée au 11<sup>ème</sup> étage de la tour car l'eau n'arrive pas au-delà.

Très vite, le mouvement des habitants se structure. En 1956, ils fondent une Amicale des locataires. Puis, sous l'action du Comité particulier de la tour<sup>142</sup> qui réclame un bulletin uniquement revendicatif et une cotisation moins élevée pour augmenter le nombre d'adhérents, un virage à gauche se dessine. Il est engagé en 1958 par l'adhésion à la Confédération nationale des Locataires. Plus de la moitié du CA est formé de cadres moyens ou supérieurs. Puis, avec l'extension à la Marandinière plus populaire, la gauche prend la présidence de l'association en 1960 (un membre du PC est élu en lieu et place d'un gaulliste). L'opposition à l'office devient alors aussi une opposition au maire Alexandre de Fraissinette (centre-droit).

C'est avec le temps et la densification (opération de la Marandinière) que le conflit se durcit. Les locataires se sentent systématiquement visés, y compris dans les actions qui leur semblent les plus minimes<sup>143</sup> :

« la Marandinière est une ville bizarre. C'est à la fois les Champs-Élysées et la cour de caserne. Les Champs-Élysées car les literies aux fenêtres et les torchons de poussière y sont poursuivis avec plus d'assiduité que dans le centre-ville ! La cour de caserne car devant certaines méthodes, on a l'impression parfois que nous sommes des troufions et que l'Office recrute dans son personnel un ou deux adjudants de quartier » [Pour chaque groupe, un inspecteur de l'office a « sous ses ordres » les gardiens d'immeubles, les jardiniers et les gardes de nuit, chacun étant chargé de veiller au respect des règlements par les locataires].

Un tournant dans le conflit a lieu en 1963 avec l'éviction des représentants des locataires du CA de l'office. L'expression de la contestation des locataires prend dès lors définitivement la forme de pétitions, communiqués de presse et actions sur le terrain.

Au fur et à mesure de la livraison des opérations, des différences dans la contestation apparaissent entre les GE, en fonction des conditions de production de l'opération, du niveau socio-économique des familles et de la présence de cadres moyens ou supérieurs actifs et

<sup>140</sup> VANT A., 1974, *Les grands ensembles du sud-est de Saint-Etienne : essai de géographie sociale*, Saint-Etienne, CIER-SR, dossier n°9, 78 p.

<sup>141</sup> « Petite enquête sur Beaulieu – Le Rond-Point », *La Tribune du centre et du sud-est*, 13 octobre 1955.

<sup>142</sup> Où sont présents les problèmes précités, mais où logent par ailleurs de nombreux cadres et professions intellectuelles à forte capacité de mobilisation.

<sup>143</sup> *Beaux-Lieux* n°32, février 1961, journal édité par les locataires.

capables d'exprimer les mécontentements et revendications. L'amicale de Montchovet, fondée en 1965, plus populaire que les autres (à l'image de ce GE), mais dirigée par des classes moyennes membres du Parti Socialiste Unifié, se détache. Son action se durcit, c'est elle qui prend le relais des autres dans la combativité : grève des charges, opposition aux augmentations, refus de payer les amendes, occupation des locaux HLM, etc.

Dès le départ, les mécontentements et revendications des locataires portent principalement sur les augmentations de loyers ou de charges, par exemple dès l'application de la loi de 1957 sur la surface corrigée et l'augmentation forfaitaire des loyers de 10 %. Une grève du paiement de cette dernière majoration est lancée par l'Amicale de Beaulieu et suivie à 80 %.

De manière générale, l'aide financière de l'Etat aux HLM diminue régulièrement. De 65 ans en 1947, la durée d'amortissement des prêts est ramenée à 45 en 1954, puis à 40 en 1970, pendant que les taux d'intérêts aux mêmes dates passent de 1 à 2,60 puis à 2,95 %. Et ceci alors que, en 1967, face au constat de sous-équipement des GE, le sous-secrétaire d'Etat au logement fait obligation aux offices de consacrer 2 % des crédits qui leur sont alloués à la réalisation d'équipements. D'où un déficit ou risque de déficit budgétaire des offices, qui ont alors recours à une augmentation des loyers. En 1964, celui de Saint-Etienne procède à une majoration de 15 à 20 %. Si bien qu'en 1967, un trois pièces plus cuisine de Montchovet revient à 207 F par mois, soit 35,69 % du salaire minimum d'un ouvrier spécialisé. Or dans le même temps, la réforme de l'allocation logement d'août 1966 aboutit pour la CAF de Saint-Etienne à la soustraction de six millions de francs aux familles allocataires particulièrement nombreuses en HLM.

En plus des loyers et charges, d'autres sujets de mécontentements à incidence financière apparaissent : avis et amendes pour étendage aux fenêtres à la Marandinière, y compris pour les immeubles A, B, C et D pourtant non pourvus de séchoirs ; contraventions à Montchovet pour stationnement sur la place devant la Muraille de Chine les jours de marché, alors que cette place ne devait pas en accueillir un ; pénalité de 20 F à Montchovet pour récupération de frais de réfection des halls d'entrée ; pénalité de 4 F dans ce même GE pour débarrasage des sous-sol encombrés de vieux meubles ; frais de 20 F par ménage à Montchovet en 1972 pour installation d'antennes collectives de télévision, y compris pour les ménages n'ayant pas la TV... Les grèves de paiement et communiqués de l'Amicale se multiplient alors.

De tels conflits pour des sommes globalement peu importantes montrent les difficultés qu'éprouvent certaines familles à équilibrer leur budget. C'est que la population commence à changer. Les plus fortunés vont vers l'accession à la propriété, et le niveau social des locataires baisse, ce que montrent les difficultés de recouvrement des loyers. Montchovet et la Marandinière se distinguent par leurs parts importantes de populations ouvrières, ménages à lourdes charges familiales et personnes âgées.

GE	Années	Paiements réguliers (en %)	Paiements avec un mois de retard (en %)	Paiements irréguliers (en %)
Beaulieu	1965	79	17,3	3,7
	1966	75,2	21,9	3,9
Marandinière	1965	75,6	19,8	4,6
	1968	71,1	22,2	6,7
Montchovet	1965	79,7	15,3	5
	1968	69,5	22,7	7,8
La Palle (4 immeubles)	1968	84,1	12,7	3,2

Tableau 6 : Evolution dans le recouvrement des loyers.

Source : VANT A., 1974, *Les grands ensembles du sud-est de Saint-Etienne : essai de géographie sociale*, CIER SR, Saint-Etienne.

Du côté des copropriétés de la Métare, on trouve dès 1963 un bulletin à l'initiative des habitants, « *Dans le vent ! ... de la Métare* ». L'Association des locataires de la Métare est fondée en février 1964 et devient Association des résidents de la Métare en 1968 pour y intégrer des copropriétaires. Elle se veut d'une part organisme de défense face à la CIVSE et la SACI sur les questions des frais de gestion, des formes bâties, des bénéfices des promoteurs privés et d'autre part organisme d'animation de la vie de quartier.

Les revendications quant à la qualité des logements sont identiques à celles des locataires de Beaulieu ou Montchovet. Mais, d'une manière générale, les revendications portent moins sur la qualité des logements et la défense des droits des locataires (comme pour les Amicales dans les HLM voisins) que sur la qualité de l'environnement matériel et social (les dimensions des barres, la densification vers le parc de l'Europe, l'éclairage public, les passages piétons, les transports en commun, lieux de distraction, aires de jeux...). En 1964 est mise en place une commission sociale et culturelle réclamant une permanence sociale, une consultation pour les nourrissons, l'implantation de professions libérales... Sont aussi mises en place, toujours à l'initiative des résidents, des activités culturelles et sportives à l'attention de différents publics (jeunes, personnes âgées, femmes) grâce au Foyer des Jeunes et de l'Education populaire puis à la Maison d'animation du quartier créée en 1977.



Image 34 : Titre d'un article de presse.  
*La Tribune-Le Progrès*, 4 juillet 1968

Les associations des locataires HLM et des résidents de la Métare se rencontrent. En effet, à partir de 1963 est mis en place à l'occasion d'une grève de mineurs un comité de solidarité regroupant 22 associations (syndicats, partis de gauche, associations familiales et groupements de locataires et copropriétaires). Il devient le Comité de liaison des organismes de quartiers (CLOQ). En 1966, un colloque est organisé sur l'équipement des trois premiers GE du sud-est. Un certain nombre de doléances et un programme d'aménagement en émergeant (scolarisation, voirie, transports en commun, locaux collectifs...). Le CLOQ devient un amplificateur des revendications et des mobilisations sociales, son action ressurgit à l'appel de l'une ou l'autre de ses composantes pour la réalisation de ce programme et les demandes d'implantation d'équipements : prolongement d'une ligne de trolleybus jusqu'à la Métare, piscine, CES, MJC, dénomination et classement en domaine public de rues...

Mais, malgré cette union dans la lutte et les revendications, il n'émerge pas de prise de conscience d'une identité commune aux résidents des GE. Au contraire, des tensions internes existent au niveau de l'appropriation différenciée de l'espace, ce que révèlent l'implantation et la fréquentation des équipements socioculturels.

#### > *La question des équipements.*

Si la carte du sud-est de Saint-Etienne au milieu des années 1970 présente des équipements nombreux, il faut préciser que peu d'entre eux étaient prévus au départ. C'est avec la pratique, et à la demande des habitants, voire à leur initiative, qu'ils se sont mis en place.

L'équipement scolaire est le mieux loti. L'équipement scolaire primaire suit les étapes de l'urbanisation, voire les précède de quelques mois : Beaulieu en 1954, Marandinière en 1960, Métare-Virgile en 1961, Montchovet en 1965 (avec un très léger retard qui impose de repousser la livraison du dernier immeuble de Montchovet et conduit à des découpages géographiques complexes des aires de recrutement des écoles), Métare Sud-Est et Métare Nord-Est en 1972. Les maternelles des groupes cités sont, elles, complétées par Beaulieu I bis, Beaulieu II, le Rond-Point et celle de la rue de Terrenoire. André Vant recense ainsi en 1972 4 900 élèves répartis dans 164 classes<sup>144</sup>.

A ces écoles s'ajoute, et c'est la particularité des GE du sud-est de Saint-Etienne, un important équipement secondaire et supérieur. Il est implanté sur les dernières basses pentes du Pilat : le lycée du Portail Rouge (1961) et le lycée technique de la Métare (1967) pour la suite de la scolarisation des collégiens du Portail Rouge et de Beaulieu, ainsi que, dans une logique et une échelle différente de l'équipement de proximité, le collège scientifique universitaire (1961), l'IUT (1967-1968) et temporairement (à partir de 1969) l'UER de médecine près du parc de l'Europe (aujourd'hui faculté de géologie). S'y ajoutent la résidence universitaire de la Métare et la Maison des Elèves de l'Ecole des Mines. Il ne s'agit pas d'un campus, mais les implantations sont toutefois le produit de choix clairs qui contribuent à dessiner la ville moderne souhaitée<sup>145</sup>. La présence de tous ces équipements permet d'expliquer la part importante des enseignants logeant dans les GE du sud-est, en particulier dans les copropriétés de la Métare. Elle est par ailleurs aussi un facteur d'enracinement pour un certain nombre de familles qui apprécient la continuité de la scolarité qu'elle permet sans aucune perturbation ni difficulté (pas de recours aux transports en commun ou aux internats, pas de perte de relations amicales, etc.).

Au niveau des commerces, Beaulieu est exemplaire : la construction a intégré l'équipement (quatorze commerces)<sup>146</sup>. Mais, pour la Marandinière, rien n'est prévu, et il faut attendre la troisième tranche de Montchovet pour que la question soit à nouveau envisagée, avec des réalisations terminées en 1968. Le centre commercial, sur le boulevard de la Palle, légèrement plus à l'ouest qu'initialement prévu afin de se rapprocher des habitants de la Fausse Marandinière (voir carte **p. 66**), comprend 1 550 m<sup>2</sup> de surface de vente, soit 19 commerces ou services autour d'une supérette Casino.

A peu près en même temps est réalisée la première tranche du centre commercial de la Métare, la seconde tranche étant achevée en 1972. 2 170 m<sup>2</sup> pour 24 commerces et services autour d'un supermarché Cledeco et d'une supérette Casino. Enfin, un centre commercial secondaire est réalisé à la même période : dix commerces étalés le long de la rue Marcel-Semhat, pour les habitants de la Marandinière, des Castors voire de la Palle.

Une partie de ces commerces rencontre peu à peu des difficultés, les évasions d'achats étant nombreuses à partir des années 1970 : vers le supermarché Casino du Rond-Point ou les hypermarchés Casino de Monthieu et Rallye de la Ricamarie (accessibles par la voie express) pour l'alimentaire, vers le centre-ville pour les achats occasionnels. Si bien que l'implantation de commerces s'arrête à ces centres réalisés. Au total, l'ensemble représente 64 commerces pour 25 000 habitants, soit un pour 400, mais les habitants se déclarent satisfaits. D'autant plus que depuis 1968, la place devant la Muraille de Chine accueille un marché bihebdomadaire, auquel s'ajoute en 1969 un second (hebdomadaire) devant le centre

---

<sup>144</sup> VANT A., 1974, *Les grands ensembles du sud-est de Saint-Etienne : essai de géographie sociale*, Saint-Etienne, CIER-SR, dossier n°9.

<sup>145</sup> « Saint-Etienne joue la carte de l'avenir ! », *La Tribune-Le Progrès*, 18 juillet 1964

<sup>146</sup> Quatre d'alimentation générale, une crèmerie, une pâtisserie, deux boucheries, une pharmacie, un tabac-journaux, une droguerie, une lingerie, un coiffeur, un fleuriste.

commercial de la Métare. Par ailleurs, les matins, un boulanger, un boucher et un épicier font des tournées.

A l'inverse, à la livraison des opérations, les domaines sportif, culturel et du divertissement souffrent d'un fort sous-équipement : pas de cinéma, un seul café, près de l'IUT, à destination des étudiants, pas d'équipements sportifs (scolaires exclus) à part deux terrains de football en 1970, un terrain de tennis près du parc de l'Europe et une piscine construite à la demande des habitants. Ces retards au départ produisent indéniablement une dépréciation des GE.

Il faut attendre 1973 pour voir la MJC de Beaulieu commencer à fonctionner véritablement (58 adhérents en 1974, 71 en 75, 169 en 76, 322 en 77) et 1978 pour qu'elle dispose d'un bâtiment qui lui est propre (elle utilise jusque-là des locaux divers : gymnases, maison de quartier de la Palle, maison d'animation de la Métare...).

Les cafés étant inexistantes (le bar-café initialement prévu à Montchovet, et le café-snack prévu à la Métare ne sont pas réalisés) et les centres commerciaux n'étant que des lieux de passage, un substitut aux anciens supports de la vie sociale est alors recherché dans les équipements socioculturels. Or, pour l'office, la politique des mètres carrés sociaux est difficile à tenir lorsque ceux-ci sont intégrés dans les immeubles, pour des raisons de cohabitation avec les locataires, comme en témoigne le cas du comité « *Pour nos Gosses* » qui doit fermer ses portes après une pétition pour « gêne » des habitants de la Palle. En dehors des immeubles, lorsque les équipements sont isolés et spécialisés, il leur arrive d'être dégradés, comme par exemple le baraquement en préfabriqué édifié en 1969 par un patronage, ou fermés, comme le café universitaire (fermé pour dégénérescence en débit de boisson et tapage nocturne).

Aussi, seuls les organismes lourdement subventionnés et donc politiquement contrôlés (centres sociaux de Beaulieu et de l'Arc-en-ciel, crèche et maison de quartier de la Palle) parviennent à durer. Mais ils ne semblent pas réussir à créer l'animation et la cohésion, comme en témoignent leurs disparités de fréquentation.

Résidents de la Métare et locataires HLM s'opposent en effet, les premiers montrant une grande capacité d'organisation. Sans attendre les équipements promis par la municipalité, ils mettent en place des activités qui sont ensuite groupées dans le Foyer des Jeunes et d'Education populaire (FJEP) : danse classique, club de jeunes (danse, photo, ciné-club...), travaux manuels, groupes sportifs. Les résidents de la Métare n'y retrouvent que les seuls habitants de la Palle, par proximité spatiale certes, mais sociale aussi sans doute.

A l'intérieur même de l'espace HLM, la capacité de production d'équipements et d'activités sociales oppose les groupes sociaux. L'exemple des activités féminines, étudié par André Vant<sup>147</sup>, est en ce sens intéressant. A son ouverture en 1973, la maison de quartier de la Palle comprend huit associations dont le club « *Madame Inter-Palle* » qui regroupe une centaine de femmes de cadres moyens et employés autour de travaux manuels, d'activités sportives, de débats sur l'éducation des enfants et la contraception. Dans le même temps, à Montchovet, un groupe très informel de femmes se réunit dans un logement vacant afin, au départ, de confectionner des articles de vannerie et des peluches, et prend le nom de « *Club féminin de Montchovet* ». Le recrutement lui est difficile : seule une quinzaine de femmes d'ouvriers sans emploi y participe. Il est reproché au club et à ses adhérentes leur « *manque d'intellectualisme* ». La sensibilité de ces dernières aux barrières sociales vers le haut renforce alors les leurs : la majorité d'entre elles refuse d'intégrer au club les quelques femmes algériennes qui souhaitent y participer.

---

<sup>147</sup> VANT A., 1974, *Les grands ensembles du sud-est de Saint-Etienne : essai de géographie sociale*, Saint-Etienne, CIER-SR, dossier n°9, 78 p.

La force des distances sociales s'exprime aussi, comme le montre là encore André Vant, dans la fréquentation des équipements catholiques, entre l'église de la Marandinière fréquentée par les ouvriers et employés et celle du Rond-Point fréquentée par des familles plus aisées du cours Fauriel et de la Métare<sup>148</sup>.

L'exemple des crèches enfin montre cette appropriation des équipements par des catégories sociales spécifiques : la halte-garderie de Montchovet reçoit des familles étrangères ou à faibles revenus, la crèche familiale de Beaulieu reçoit des cadres moyens et supérieurs de la Métare, la crèche municipale de la Palle est plutôt appropriée par les enseignants.

Le centre social de Beaulieu (1966), lui, ne peut s'imposer comme élément moteur et unificateur, en raison de son implantation périphérique sur le boulevard Karl-Marx qui impacte la fréquentation (36 % des usagers de 1967 résident à moins de 350 m, 43 % entre 350 et 700 m). Ses activités les plus banales (bibliothèque, club jeunes...) sont suivies par la population environnante HLM alors que ses activités plus spécifiques (solfège, ateliers pour adultes) sont fréquentées par une population plus huppée géographiquement plus éloignée.

Ces différences de production et de fréquentation d'équipements montrent que le simple regroupement géographique ne permet pas la constitution d'une communauté. Les différences restent, voire même les tensions et conflits existent. Ils sont plus flagrants encore à l'échelle des immeubles, entre locataires.

### 1.1.3.3 | Les conflits entre locataires.

La population des GE du sud-est de Saint-Etienne présente au départ une forte diversité sur le plan socioéconomique, et donc sur celui des modèles culturels. Les différences de l'autre posant souvent des problèmes d'acceptation, et la promiscuité physique étant grande en GE où l'on se rencontre en de multiples occasions (à l'ascenseur, aux poubelles, au local à vélo, sur le chemin de l'école, dans les commerces, etc.), des conflits entre locataires peuvent éclater en raison de causes plus ou moins graves.

En s'appuyant sur l'étude citée plus haut et réalisée par J-C. Kaufmann sur un groupe HLM breton et sur une investigation d'André Vant dans les GE du sud-est de Saint-Etienne datée de 1974<sup>149</sup>, enrichies d'entretiens réalisés avec des locataires de la première heure, il s'agit ici d'abord d'identifier les conflits les plus récurrents de la vie en GE. En s'intéressant ensuite, dans deux autres paragraphes, à la sociologie de la population, il s'agira d'expliquer ces conflits par la diversité des locataires et de leurs modèles culturels d'une part, et par leur rapport à la mobilité résidentielle d'autre part.

#### > *Les motifs de conflits.*

Dégradations volontaires, vols dans les caves et garages à vélos voire agressions et autres conduites asociales sont une réalité réelle mais limitée dans les GE, et conduisent inévitablement à des conflits. Cependant d'autres éléments, bien moins graves mais autrement plus présents, amènent aussi leur part de tensions et bien souvent de conflits. Sur la base

---

<sup>148</sup> Cette rivalité fait toutefois rapidement place à une communauté d'orientation matérialisée par une réunion hebdomadaire des prêtres, que la bourgeoisie traditionnelle du Rond-Point ne peut accepter, préférant alors Saint-Louis ou les paroisses du Pilat ou de la Plaine.

<sup>149</sup> VANT A., 1974, *Les grands ensembles du sud-est de Saint-Etienne : essai de géographie sociale*, Saint-Etienne, CIER-SR, dossier n°9, 78 p.

d'entretiens menés dans des GE, Jean-Claude Kaufmann présente, dans son ouvrage « *La vie HLM. Usages et conflits* »<sup>150</sup>, quelques-uns des plus fréquents motifs de conflits, et en propose un classement : la saleté, le bruit, les chiens et les enfants. Il est proposé ici de les détailler afin de contextualiser les cas des GE du sud-est de Saint-Etienne.

Pour l'auteur, en premier lieu des motifs de conflits vient la saleté. Certains locataires considèrent que la qualité du logement s'étend aux alentours : local à poubelles, vide-ordures collectifs, et surtout parties communes et allées, qu'ils considèrent presque comme un espace privatif, le palier en particulier (on peut par exemple y trouver des plantes ou autres propriétés des locataires). Aussi, pour ces locataires, la souillure de ces espaces (voire leur dégradation) est intolérable : détritrus et déjections canines dans les allées, mégots et déchets jetés depuis les fenêtres et qui donc atterrissent sur les balcons, etc. L'exigence de propreté des uns s'oppose alors à la désinvolture des autres, et des conflits éclatent.

Le bruit est un deuxième motif de conflits. En renseignant sur les attitudes des autres, il porte atteinte à l'intimité des familles : rythme quotidien (lever, repas...), comportements répressifs envers les enfants, scènes de ménages, TV, etc.

D'une manière générale, il semble exister dans les GE une tolérance et une acceptation du bruit, qui plus est du bruit que l'on produit soi-même aussi (les enfants, le lever, etc.). Toutefois, la tendance inverse existe aussi, et le bruit peut devenir gêne, lorsque l'on est fatigué par exemple. Dès lors, l'originalité que peuvent avoir les bruits faits par les voisins peut devenir inacceptable : instrument de musique, outillage électrique, chant du coq élevé sur le balcon, différence d'horaire ou de rythme de vie (personnes qui travaillent ou sortent la nuit...), etc. Or, si pour les locataires producteurs de bruit, les écarts à la norme ne sont pas vus comme tels, le bruit sera accentué en cas de remarques. Alors, les conflits peuvent s'exacerber.

Les locataires arrivent cependant généralement à trouver les problèmes de propreté des parties communes et de bruit consubstantiels aux HLM, et à leur donner une légitimité, comme par fatalisme. Par contre, d'autres éléments qu'ils perçoivent comme des gênes peuvent leur sembler surajoutés et gratuits. Parmi ces éléments, les chiens, signalés par Kaufmann et dont deux locataires installés dans les GE du sud-est depuis les années 1950 ont traité lors des entretiens. Les chiens ajoutent à la saleté et au bruit. L'urbanisme des GE n'a pas été prévu pour eux, et, en de multiples occasions, ils peuvent donc devenir motifs de gêne ou conflits : concurrence avec les enfants pour les espaces collectifs, promiscuité avec les locataires dans l'ascenseur, saleté dans les parties communes, bruit dans les appartements et à l'extérieur...

Enfin, les enfants, producteurs de bruit, de saleté ou de dégradations, sont aussi des motifs de conflits entre locataires.

A ces quatre motifs les plus récurrents peuvent s'en ajouter bien d'autres, qu'il est impossible de citer de manière exhaustive : utilisation de la voiture (voies piétonnes et bruit), situation de certains appartements en rez-de-chaussée qui provoque l'intolérance, charges locatives sans rapport avec les usages de chacun (dégradation, vide-ordures bouchés, etc.)...

Ces conflits, souvent libérateurs, permettent aux locataires d'exprimer leurs identités. A l'occasion d'un conflit, le locataire présente son modèle culturel comme une référence. Et donc n'accepte pas celui de l'autre. En effet, dans chacun des motifs de conflits présentés ci-dessus, derrière la nuisance, c'est l'autre et son mode de vie que l'on condamne, que ce soit sur la question de la propreté, du bruit, de l'animal domestique. Le conflit au sujet des enfants est bien souvent l'occasion d'une mise en cause de la conception de la pédagogie et de l'éducation du voisin, et donc là aussi de son mode de vie.

---

<sup>150</sup> KAUFMANN J.-C., 1983, *La vie HLM, usages et conflits*, Paris, Les éditions ouvrières, 182 p.

Au travers des conflits, même minimes, c'est donc plus généralement la question du vivre-ensemble qui se pose, et ceci avec acuité puisque la population des GE est diverse.

> *Conflits et diversité des locataires et de leurs comportements.*

Dans le sud-est de Saint-Etienne, c'est dès l'origine que des dégradations et problèmes de cohabitation apparaissent. En novembre 1967, le CA de l'office constate :

« depuis quelques temps et en dépit d'une surveillance sévère, il apparaît que les dégâts se multiplient (bris de vitres, souillure des parties communes, graffitis...) et il devient presque impossible de trouver les coupables. Ceci est particulièrement grave à Montchovet où il ne s'agit plus seulement de déprédations mais bien d'actes de vandalisme : les parois des ascenseurs sont entaillées au couteau, certains dispositifs d'éclairage des allées sont détériorés (minuterries arrachées, globes cassés...) ».

Par ailleurs, les plaintes affluent contre le ronflement des vélomoteurs, le bruit des bricoleurs nocturnes, le sans-gêne quotidien (ordures et poussières jetées par la fenêtre, obstructions des vide-ordures..) et les vols. Ces dégradations et gênes sont autant de motifs de tensions et de conflits entre locataires.

André Vant propose en 1974<sup>151</sup> trois interprétations des dégradations, dont deux d'ordre physique. Il pointe d'abord une relation « *dégradation – densité de fréquentation* » : ainsi, dans la Muraille de Chine, les cages d'escalier (allées) de trois logements par palier (la moitié des allées n'en comprennent que deux), celles où il y a beaucoup d'enfants (grands logements) et enfin les étages inférieurs sont les lieux les plus dégradés. Il évoque ensuite une relation « *dégradation – données architecturales* » : à Montchovet par exemple, les puits de lumière d'immeubles sans porte d'accès au niveau le plus bas deviennent vite des vide-ordures secondaires. Il souligne enfin une relation plus sociologique qui sera présentée plus loin.

Jean-Claude Kaufmann propose une analyse sociologique des dégradations et gênes et des tensions et conflits qu'elles suscitent entre les locataires. Pour lui, les conflits sont entre autres le résultat de l'enchevêtrement (propre au GE) de modes de vie différents. Il explique<sup>152</sup> :

« de cette myriade de particularités qui s'affirment à tout propos, émergent des attitudes qui parviennent à composer des synthèses fragiles, des usages communs, permettant à la vie collective de s'organiser dans une voie moyenne. Autour de cette référence molle et mouvante, les conduites plus marquées et différentes vont logiquement être perçues avec des contours plus nets, elles vont s'incarner dans des personnalités plus fortes et devenir de véritables figures que l'on sait reconnaître en un clin d'œil et qui vont irrémédiablement jouer le rôle qu'on attend d'elles ».

Sur la base de nombreux entretiens, l'auteur dépeint ainsi rapidement quelques unes de ces conduites plus marquées et différentes.

« *Les enragés* », première figure dépeinte par Kaufmann, s'immergent avec plaisir dans l'univers conflictuel de la vie en GE. Au nom de la loi, de l'ordre et des divers règlements, ils refusent la moindre différence par rapport à une « normalité » qui n'est au final que leur propre morale. La moindre contradiction peut libérer chez eux agressivité et hostilité envers les autres locataires avec lesquels, d'une manière générale, ils refusent toute relation de voisinage. Ils peuvent parfois aller jusqu'à l'autodéfense, voire la violence aveugle. Enfin, leur esprit ségrégatif devient redoutable dès lors que la différence qui les fait réagir est l'ethnie. A Montchovet par exemple, une locataire femme d'enseignant s'emporte contre « *les*

---

<sup>151</sup> VANT A., 1974, *Les grands ensembles du sud-est de Saint-Etienne : essai de géographie sociale*, Saint-Etienne, CIER-SR, dossier n°9, 78 p.

<sup>152</sup> KAUFMANN J.-C., 1983, *La vie HLM, usages et conflits*, Paris, Les éditions ouvrières, pp. 89-90.



*Macaronis qui élèvent un coq sur leur balcon* » et « *les Bougnoules qui colonisent la montée d'escaliers* » (deux ménages algériens en fait)<sup>153</sup>.

Les attitudes condamnées par les « enragés » émanent le plus souvent de ceux que Kaufmann identifie comme les « *désinvoltés révoltés* ». L'incapacité plus ou moins grande à maîtriser la vie domestique et professionnelle, l'accumulation de problèmes ou difficultés nouveaux (par exemple la naissance d'un quatrième ou cinquième enfant qui va laisser la mère « débordée ») motivent leur laisser-aller.

Mais le laisser-aller et la désinvolture ne sont le plus souvent qu'une manière d'être, sans conséquences graves. Ils sont par contre parfois associés, pour des familles écrasées par la misère et l'oppression, à un sentiment confus de révolte, qui peut mener jusqu'à l'acte répréhensible, l'agressivité envers les autres, sa famille, soi-même ou l'environnement. Les dégradations ne portent généralement pas sur le logement, mais sur les parties communes et le voisinage à la fois géographiquement proche mais socialement éloigné. André Vant constate ainsi dans les GE du sud-est de Saint-Etienne une relation « dégradation – marquage social » : les lieux dominés par les couches sociales « inférieures » (OS et manœuvres), les montées 7, 11 et 15 de la Muraille ou les immeubles de la Fausse-Marandinière, sont en général les plus dégradées. Pour lui<sup>154</sup> :

« que leur situation socio-économique réelle soit dissimulée derrière de magnifiques façades de béton – les mêmes qui abritent les ouvriers qualifiés de Beaulieu ou les cadres moyens et supérieurs de la Métare – cela, [ces familles] ne le veulent à aucun prix. Les graffitis, les déprédations sont là pour témoigner contre le code de lecture de l'ordre du dehors, reflet du dedans social et de son bonheur qu'inspecteurs, concierges et balayeurs sont là pour imposer ».

Poussés dans leurs excès par la mal-cohabitation, ces désinvoltés révoltés peuvent utiliser le bruit comme arme contre les autres. Mais tous les bruyants ne sont pas des révoltés.

Jean-Claude Kaufmann évoque en effet l'existence de « *bruyants déconcertés* ». Dans les campagnes et les quartiers ouvriers anciens, on parle haut et l'on vit chez soi avec un peu de bruit des voisins. Tant que cela ne dépasse pas certaines limites, on se supporte. En GE, où l'isolation phonique peut être mauvaise, c'est souvent pareil. Néanmoins, dans une société qui évolue et, la découvrant, considère la qualité de vie comme une valeur nouvelle, le bruit est désormais perçu comme une gêne et un moteur de stress. Dès lors, si le « bruyant déconcerté » cohabite avec un « enragé », cela devient vite problématique et conflictuel, ce que le premier ne comprend pas (il est « déconcerté »). Il peut alors soit tomber dans la désinvolture, soit y résister mais en vivant psychologiquement mal et en souhaitant partir.

A partir des profils socioéconomiques des locataires, d'autres différences produisant des représentations différentes de l'autre et du GE, mais aussi des tensions et des conflits, peuvent être identifiées. Parmi elles, le rapport à la mobilité.

### > *Image du GE, mobilité et conflits.*

A la suite d'entretiens, et en fonction de critères économiques et des souhaits de mobilité ou de non mobilité formulés par des locataires, André Vant identifie en 1974 des catégories de population dans les GE du sud-est. On trouve tout d'abord « *les exclus de la mobilité* » dans les « *HLM culs-de-sac* ». Ce sont des familles qui semblent avoir dépassé, économiquement parlant, le sommet de leur cursus résidentiel. Elles viennent volontairement de HLM bas de

---

<sup>153</sup> VANT A., 1974, *Les grands ensembles du sud-est de Saint-Etienne : essai de géographie sociale*, Saint-Etienne, CIER-SR, dossier n°9, p. 68.

<sup>154</sup> Idem, p 56.

gamme (« Million » de la Richelandière, Maugara) ou de taudis du centre et des quartiers environnants, ou encore ont été contraintes de déménager suite à des opérations de résorption de l'habitat insalubre (Prison-Tréfilerie, etc.).

Pour elles, le confort de l'appartement, par rapport à l'avant, est largement apprécié et reconnu. L'environnement est lui aussi bien perçu (panorama, air, calme). Mais le prix du loyer inquiète car il menace l'équilibre budgétaire, déjà fragilisé par les coûts de transport (achat d'une mobylette, transports en commun) qui ont accompagné le déménagement. Pour ces familles, *« tout ce confort se paie beaucoup trop cher, alors, vous comprenez, je suis obligée de tout compter au centime près, on ne sort pas les fins de semaine pour limiter les frais... et je donnerais bien tout ce confort pour ma rue de l'Industrie [ancien lieu de résidence de cette locataire interviewée par André Vant, détruit dans le cadre de l'opération de rénovation « Centre II »]. Mais la rétroaction est stoppée par l'existence des montées ou immeubles culs-de-sac (Fausse Marandinière, certaines montées de la Muraille, immeuble F de Montchovet) où se retrouvent les familles les moins aisées : la similitude des conditions y est un renfort moral et le moteur d'un système d'entraide (on se prête l'argent, le sucre, les vêtements des enfants quand ces derniers grandissent...)»*.

Mais en GE, tout le monde n'est pas captif. André Vant identifie des catégories de population qui ont conscience de n'effectuer qu'un passage plus ou moins long en HLM : cadres moyens, frange inférieure des classes supérieures, ouvriers qualifiés et employés à double salaire. Chez eux, le discours sur les GE et leurs occupants est violent. L'intolérance entre les groupes sociaux est renforcée par l'identité que projette l'environnement extérieur. Ainsi, un locataire passé de Beaulieu à Montchovet explique : *« au début, on était trié, sélectionné. Il y a eu une époque où on nous envoyait. Maintenant, on prend n'importe qui. Alors on pense aux locations-ventes de la Métare »*. Cette frustration sociale engendre une perception négative du logement et de ses abords : ces locataires reprochent aux appartements d'être mal conçus, mal orientés et bruyants, aux immeubles d'être laids, trop hauts, trop longs ; ils reprochent le peu de terrains de jeux et d'équipements pour adultes... La majorité d'entre eux est sur le point de déménager. De ce fait, ils aménagent peu leur appartement (pour des raisons d'économie), voire peuvent le laisser se dégrader pour ne pas trop s'y attacher. Ne respectant pas cet environnement social et urbain qu'ils rejettent et ne jugent pas leur, ils ont du mal à s'intéresser aux réalités quotidiennes de la vie en HLM, voire participent aux souillures et dégradations des parties communes. Parce que leur attitude gêne les autres locataires, ils jouent alors un rôle négatif dans la vie collective du GE et participent à sa dévalorisation.

Entre ces deux catégories, et toujours du point de vue de la mobilité, des familles se trouvent au sommet de leur trajectoire résidentielle. Pour les familles qui, parmi elles, souhaitent quitter les GE, l'équilibre est instable entre les contraintes économiques et les exigences socioculturelles (accès à la copropriété, sociologie du voisinage, etc.). Elles restent donc en attendant l'opportunité, mais s'imposent un marquage social qui se traduit par le repli sur soi, le rejet du GE, de son architecture et de son sous-équipement, ou de ses occupants.

Pour l'auteur, parmi ces locataires, un premier type de relation entre habitat et habiter peut être identifié à travers le cas de ce couple d'Italiens (mari ouvrier et femme au foyer) avec cinq enfants. Le confort de leur appartement est apprécié par rapport à l'avant. Ils se sentent globalement *« bien »*, quoique certaines fins de mois soient difficiles. Ils aménagent toutefois leur appartement pour que *« ça fasse moins HLM »* (le mari a construit une fausse cheminée), afin de *« ne pas avoir honte en invitant les amis »*. Et ils pensent quand même *« à un petit logement en copropriété »*.

Un autre couple, locataire à la Muraille de Chine, illustre un deuxième type de relation. Pour lui, tout est valorisé (la périphérie, la campagne, l'air, l'intimité de la cellule logement), mais la situation en HLM de Montchovet est socialement mal perçue. Aussi demande-t-il un logement, toujours en GE, mais à la Palle voisine plus huppée.

Jean-Claude Kaufmann écrit en 1983<sup>155</sup> :

« les statistiques qui décrivent la mobilité dans les grands ensembles sont connues. Mais elles ne suffisent pas pour bien comprendre le phénomène, car ce dernier s'inscrit avant tout dans un imaginaire qui dépasse largement les déplacements réels (même si une fraction notable de la population reste au contraire très stable et est attachée à cette stabilité). Parce que l'emploi est incertain, parce que l'on rêve au pavillon, pour mille raisons, on se sent de passage ».

Il ajoute que, parmi ceux qui restent, nombreux sont ceux qui ne se résignent pas et se transforment en « *passagers permanents, en voyageurs de brèves escapades ou de l'imaginaire* » : les uns réparent le week-end une vieille maison héritée, les autres rêvent du pavillon. Ils ont alors la même attitude que ceux qui partent vraiment : une indifférence pleine de dévalorisation pour le GE. Or, une telle représentation est un contexte propice au conflit.

Au final, la promiscuité physique de groupes sociaux variés, aux représentations du GE et modèles culturels différents, est un contexte favorable à l'apparition de conflits plus ou moins importants entre locataires. Mais les explosions sont rarement fréquentes et brutales. « *C'est que, pour J-C. Kaufmann, des résistances obstinées travaillent à contrer l'explosion, à construire des synthèses allant dans le sens d'une vie sociale organisée autour d'un minimum relationnel homogène* ». On peut citer par exemple les militants syndicaux et associatifs, ou encore ceux qui animent le vieux courant de solidarité, d'entraide et d'ouverture sur la vie du groupe, très présent dans les milieux populaires. Si le bruit gêne, il est possible de lui opposer une capacité de compréhension et de tolérance, de l'échange, et d'atténuer ainsi le climat conflictuel.

Mais, et toujours pour J-C. Kaufmann<sup>156</sup> :

« à d'autres moments pourtant, lorsque la pression des problèmes devient trop forte, la critique [du GE, des autres] jaillit, parfois avec violence. Les raisons d'un tel changement d'attitude sont principalement : le mauvais état du bâti (humidité, bruit, saleté, etc.), les rapports avec le 'propriétaire' (loyers, charges, états des lieux, réparations locatives, etc.) et la confrontation avec des modèles culturels spatialement proches qui gênent et dont [les locataires] veulent se distinguer, toujours pour défendre leur propre identité ».

La conflictualité qui anime les premières années d'existence des GE recouvre deux réalités différentes. Les conflits locataires / pouvoir sont portés par le projet de modernisation de la société qui est au principe de la construction des GE : les habitants veulent plus d'équipements quand les gestionnaires veulent une plus grande discipline des locataires sur les questions d'hygiène, de mode de vie, etc. Les conflits entre locataires sont quant à eux une des premières manifestations de la remise en cause de ce projet : ils résultent de l'évolution du peuplement qui commence à se faire sentir, avec notamment une relative diversité qui s'installe.

Or, d'une part en condamnant le cadre de vie et en pointant les difficultés du vivre-ensemble, et d'autre part en faisant connaître au plus grand nombre ces critiques, au-delà du bouche-à-oreille, par la presse et au travers de conflits multiples et parfois durs (avec l'office, la Ville, les voisins), les locataires jouent malgré eux et par défaut un rôle dans la dévalorisation des GE dans l'opinion publique. Cette conclusion, puisque pas lue (ou pas trouvée) lors des lectures nécessaires à cette étude, semble mériter d'être ajoutée à la liste connue des causes de dévalorisation des GE jusqu'ici mises en avant par les travaux en sciences humaines.

---

<sup>155</sup> KAUFMANN J-C., *op. cit.*, p. 69.

<sup>156</sup> KAUFMANN J-C., *op. cit.*, p. 67.

---

*Conclusion partielle :*

**Vers la fin du système originel de grands ensembles valorisés,  
logement des ouvriers (qualifiés) et des salariés d'administrations.**

A l'échelle française, le peuplement initial des GE est hérité de pratiques anciennes dans le domaine du logement pour travailleurs produit par les employeurs [1.1.1]. A partir de la révolution industrielle, le patronat réserve en effet ses (meilleurs) logements aux employés les plus indispensables, ceux qualifiés et méritants. Le logement social, prolongement de l'habitat ouvrier patronal, reproduit globalement les mêmes logiques. Si bien que, par un système d'inertie, les GE, au sommet de la hiérarchie du confort dans l'habitat social mais aussi dans l'habitat en général, accueillent à leur construction une population double : ouvriers qualifiés d'une part, et fonctionnaires d'autre part, que respectivement le patronat, proche de l'habitat social (1 % logement, etc.), et l'Etat (via le système de réservation qui vient en contrepartie des subventions qu'il accorde) souhaitent fixer ici [1.1.2.1]. C'est au « logement spécifique » que revient la charge de loger les plus pauvres [1.1.2.2].

Cette particularité du peuplement des GE, mise en évidence par les études de Clerc ou de Chamboredon et Lemaire<sup>157</sup>, s'exprime pleinement dans le sud-est de Saint-Etienne. L'office municipal ne destine pas les logements des GE aux couches les plus défavorisées. Le logement de ces dernières est plutôt le fait de la CAF, des syndicats ouvriers ou coopératives d'HLM issues pour partie de ces derniers, ou encore de SA d'HLM telle LOGIREL, filiale régionale de la SONACOTRA. Les gestionnaires de l'office semblent raisonner traditionnellement et principalement en termes de gestion comptable des programmes immobiliers, sans la préoccupation ni des évolutions de peuplement à moyen terme, ni d'une vision élargie à l'ensemble de l'agglomération stéphanoise.

L'intérêt des travaux de Chamboredon et Lemaire est aussi de démontrer que la cohabitation de catégories sociales moyennes et plus populaires dans les GE n'était qu'apparente et éphémère. Elle recouvrait en réalité des perspectives et trajectoires résidentielles différenciées selon les groupes sociaux, comme l'illustre à Saint-Etienne l'exemple de Montchovet et des prémices de sa paupérisation par le départ des populations les plus aisées dès la décennie qui suit sa livraison [1.1.2.3 et 1.1.3].

Le milieu des années 1970 marque en effet la fin du système de fonctionnement et peuplement originel des GE, ou plus exactement l'apparition d'un nouveau dans lequel les GE accueillent non plus des familles de profils sociaux variés (dont une part significative de catégories moyennes), mais principalement des familles populaires voire défavorisées. Ce glissement résulte de mécanismes si connus<sup>158</sup> qu'ils peuvent ici simplement être résumés.

---

<sup>157</sup> Cités par : LEVY J-P., BACQUE M-H., 2002, « Les logements sociaux et leur peuplement : le sens d'un paradoxe », dans : SEGAUD M., BRUN J., DRIANT J-C. (dir.), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, pp. 273-277.

<sup>158</sup> Parmi d'autres sources déjà citées : STEBE J-M., 2007, *Le logement social en France*, Que sais-je ?, Paris, Presses Universitaires de France, 128 p., EDOU E., 1998, *Les HLM*, Paris, Economica, 112 p.

La mutation s'explique tout d'abord par l'appauvrissement des familles populaires en place, avec l'apparition du chômage. Le nombre de familles devenues pauvres est par ailleurs renforcé par l'arrivée directe d'autres familles en difficulté qui viennent prendre la place des plus aisées. Les politiques de regroupement familial des années 1970 contribuent par ailleurs à « ethniciser » la question du peuplement.

Ensuite, parallèlement, avec le développement des espaces périurbains (politique de construction en accession à la propriété menée dans les années 1980 avec facilités de crédit), les familles plus aisées filent quant à elles vers un statut de propriétaire et/ou un logement individuel plus conformes à leurs aspirations résidentielles. Le logement social devient pour elles moins attractif en termes d'image, mais aussi en termes financiers depuis la réforme du logement de 1977, sur laquelle il faut ici s'attarder.

Dès le milieu des années 1970, des constats et des rapports officiels<sup>159</sup> érigent en nécessité d'une part le resserrement des dépenses de l'Etat en matière de logement et d'autre part le passage d'une approche de la production de logements marquée par un constat de pénurie vers une autre marquée par le souci de qualité urbaine qui condamne les GE et prône l'amélioration du tissu ancien. Cette conjonction amène au vote de la loi du 3 janvier 1977 sur le financement du logement. Elle « accélère le passage d'une logique de production à une politique d'accompagnement de la consommation du logement et du marché »<sup>160</sup>.

Les diverses catégories de logements (PSR, PLR...) et de prêts attribués pour la construction de HLM, jusqu'ici fondées sur le niveau de ressources des futurs locataires, sont fusionnées pour devenir le prêt locatif aidé (PLA), nettement moins avantageux, donnant lieu à un seul et même produit logement locatif social. En logement locatif (privé et social), l'adaptation des aides aux ressources des futurs locataires est laissée à l'aide personnalisée au logement (APL), versée à chaque foyer en fonction de ses revenus et du montant de son loyer, et conditionnée par un système de conventionnement du logement. La convention détermine un loyer maximal et un plafond de ressources.

En instaurant ainsi la suprématie de l'aide à la personne sur l'aide à la pierre, la réforme de 1977 confirme que l'enjeu n'est plus quantitatif et que<sup>161</sup> :

« les politiques de l'Etat se donnent désormais pour objectif premier d'aider les ménages à consommer des logements correspondant au mieux à leurs caractéristiques sociales et familiales et à adapter leur habitat aux évolutions de leurs situations et de leurs aspirations ».

Pour Patrick Kamoun, historien auteur d'un article sur le financement du logement social<sup>162</sup>, cette réforme, qu'il qualifie de « révolution », signifie :

« le renouveau d'une conception tout à fait libérale du logement où le marché doit répondre aux besoins et le parc social à la marge pour ceux qui ne peuvent pas se loger dans les conditions du marché. [...] On passe d'une intervention de l'Etat sur la structuration de l'offre immobilière à une intervention dans le champ de la régulation sociale pour corriger les effets du marché ».

D'autres auteurs voient dans cette réforme une réorientation majeure et une évolution libérale de la politique du logement, mais parlent plutôt de néolibéralisme. Dans un article pour la revue *Métropoles*<sup>163</sup>, X. Desjardins postule que :

<sup>159</sup> Dont le rapport Barre sur le logement.

<sup>160</sup> DRIANT J-C., « Les politiques du logement », 2002, dans : SEGAUD M., BRUN J., DRIANT J-C. (dir.), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, pp. 333-337.

<sup>161</sup> Idem.

<sup>162</sup> KAMOUN P., 2005, « Financement du logement social et évolutions de ses missions », *Informations sociales*, n° 123, p. 20-33, [[www.cairn.info/revue-informations-sociales-2005-3-page-20.htm](http://www.cairn.info/revue-informations-sociales-2005-3-page-20.htm)], consulté le 15 octobre 2010.

<sup>163</sup> DESJARDINS X., « Le logement social au temps du néolibéralisme », *Métropoles* [<http://metropoles.revues.org/3022>], mis en ligne le 18 décembre 2008.

« le néolibéralisme, qui se développe en Europe occidentale depuis le milieu des années 1970, constitue moins une sanction pour le logement social qu'il n'impose d'en infléchir la fonction ».

Pour appuyer cette thèse, il suit Michel Foucault qui définit le néolibéralisme non comme un retrait de l'action publique face au marché, mais comme une nouvelle manière de composer l'économique et le politique. Le néolibéralisme nécessite en effet le recours à la puissance publique non plus pour faciliter le bon fonctionnement du marché ou en compenser les défaillances, mais pour construire un cadre propice à la concurrence.

Il ne s'agit alors plus de réduire les inégalités entre les hommes et entre les territoires pour construire une société de semblables ; « *avec la concurrence, ce qui compte, ce n'est pas l'équivalence, c'est au contraire l'inégalité* », explique Desjardins. Et d'ajouter :

« toutefois, l'action publique est déterminante puisqu'il convient de maintenir chaque individu et chaque territoire au sein de la concurrence, de retenir l'individu comme le territoire dans le registre de l'égale inégalité qui fait qu'il y a concurrence précisément parce qu'il n'y a pas exclusion ».

Dans la lecture néolibérale, la concurrence apparaît comme une manière de faire jouer les inégalités efficacement. Cette pensée économique met près de quarante ans pour passer du statut de théorie académique à celui de pratique gouvernementale : elle ne devient dominante que dans les années 1970.

Cette réorientation s'accompagne alors d'une inflexion majeure des politiques du logement. S'il est difficile, d'un point de vue financier, de parler d'un retrait total de la puissance publique, les aides s'inscrivent toutefois dorénavant dans des finalités différentes puisqu'il s'agit moins de soutenir la construction de logements publics que de promouvoir les choix individuels et de conduire à la propriété<sup>164</sup>. Celle-ci, dans l'optique néolibérale, dote en effet les individus d'un capital financier (qui peut être utile à l'individu entrepreneur), mais aussi d'un capital « moral » qui les responsabilise<sup>165</sup>.

Le logement social ne disparaît pourtant pas. Au contraire, il prend toute sa place au sein de ces politiques de lutte contre l'exclusion, en devient un outil essentiel. Desjardins explique :

« parce qu'il est un filet de sécurité, le moyen non plus de loger le peuple mais de venir en aide aux exclus. [...] Alors que les différents types de logement sociaux des années 1950-60 marquaient les paliers de l'ascension sociale, des années 1980 à aujourd'hui la multiplication des types de logements sociaux cherche à répondre aux différents degrés d'exclusion sociale ».

Les PLA engendrent en effet des sous-catégories comme les PLA-Intégration puis PLA-Très Social, etc.

Cette mutation du rôle du logement social s'opère, au fil du temps, par une multitude de décisions budgétaires, financières ou encore réglementaires, mises en place de manière plus ou moins linéaire depuis une quarantaine d'années et qui se conjuguent pour réserver l'accès du logement social aux plus pauvres : conditions de revenus (baisse des plafonds de ressources, surloyer), réduction progressive des aides étatiques ne permettant pas aux bailleurs de maintenir des loyers artificiellement bas et donc raisonnablement accessibles aux catégories non solvabilisées par l'APL, DALO, parmi bien d'autres.

L'occupation des GE s'en ressent rapidement, et ils entrent dès lors pour partie significative dans une nouvelle ère marquée par les difficultés. C'est cette dernière qui va à présent être traitée.

---

<sup>164</sup> Au début de son quinquennat, Nicolas Sarkozy formulait le souhait de voir en France « 70 % de propriétaires », et incitait les organismes d'HLM eux-mêmes à vendre une partie de leur parc.

<sup>165</sup> Ce qui n'est pas sans rappeler les logiques de l'habitat ouvrier patronal.

## **1.2 | MONTCHOVET, DE LA REHABILITATION A LA VALIDATION DE LA DEMOLITION DE LA MURAILLE DE CHINE : HISTOIRE D'UNE DEVALORISATION (1977-1997).**

Après avoir analysé à travers l'exemple du sud-est de Saint-Etienne la naissance des GE et les logiques de peuplement que les politiques socio-urbaines leur donnent, il s'agit à présent de traiter les mécanismes qui ont amené une partie des GE dans la crise, la dévalorisation et in fine la démolition, en les saisissant là encore en terme de politiques socio-urbaines et de logiques de peuplement. Ici, c'est sur l'exemple plus spécifique de Montchovet, dont la dimension exemplaire sera démontrée, que l'analyse va porter. Tout en gardant en tête le contexte national, cette analyse développera le local, en tâchant d'identifier les représentations et les modèles qui animent les municipalités de gauche puis de droite ayant eu successivement la responsabilité du GE.

Il sera ainsi vu, dans un premier temps, que la municipalité d'union de gauche menée par Joseph Sanguedolce (1977-1983), guidée par la « nouvelle culture urbaine » et les initiatives nées à Bologne, lance une tentative de « réhabilitation » de Montchovet et de maintien du peuplement initial, en réaction aux premières évolutions constatées vers une paupérisation. Mais, et ce sera le second temps de l'analyse, la municipalité de droite menée par François Dubanchet en 1983 prend quant à elle la direction opposée et réoriente le projet, instaurant à Montchovet un nouveau peuplement, dans une logique qui n'est pas sans rappeler le modèle de la ville coloniale. Cette politique conduira le GE à une situation intenable et amènera, comme cela sera vu dans un troisième temps, à poser les bases de sa démolition pure et simple, avec une première étape représentée par la démolition de la Muraille de Chine.

Afin de permettre ces démonstrations, l'analyse s'alimente, en plus des travaux existants, de documents d'archives (comptes-rendus de délibérations de conseils municipaux ou de CA d'organismes d'HLM...), de documents techniques (comptes rendus de réunions, dossiers de financements, études et projets) et d'articles de presse contemporains des faits permettant d'identifier les discours des élus et d'autres acteurs.

### **1.2.1 | LA POLITIQUE DE LA MUNICIPALITE DE GAUCHE, CHANT DU CYGNE DU SYSTEME DE GE POUR SALARIES (1977-83).**

La thèse de doctorat du géographe Eric Thomas<sup>166</sup> sert ici de guide pour présenter l'action de la municipalité Sanguedolce pour et par le logement social. Cette source d'information est bien sûr complétée par différentes autres études qui seront détaillées tout au long du développement, ainsi que, en particulier pour le cas du projet de réhabilitation de Montchovet, des documents techniques (études, comptes-rendus de réunions techniques, dossier de subventions) et administratifs (comptes-rendus des délibérations du conseil municipal) disponibles aux archives municipales de Saint-Etienne.

---

<sup>166</sup> THOMAS E., 1992, *Politiques urbaines et transformations socio-spatiales, l'exemple stéphanois 1977-1991*, Thèse de doctorat de géographie, Université de Saint-Etienne, 438 p.

Aux élections municipales de mars 1977, le maire sortant Michel Durafour (élu en 1971) fait campagne sur le thème de l'image (« modernité, qualité de ville et du cadre de vie »). Sa liste est dominée par les catégories supérieures (patrons, professions libérales, cadres supérieurs) et les couches moyennes traditionnelles (commerçants, cadres moyens).

La liste de gauche, qui se présente unie dès le premier tour (PCF, PS, radicaux de gauche et PSU), est emmenée par les communistes Joseph Sanguedolce et Paul Chomat. Elle est composée de catégories populaires (ouvriers), de nouvelles catégories moyennes salariées (employés, enseignants) et d'un nombre important de militants syndicaux ou du cadre de vie. Elle mène sa campagne contre « *le ministre du chômage* », en référence au poste de ministre du Travail occupé par le maire sortant et aux premières inquiétudes qui apparaissent sur le devenir de l'industrie stéphanoise, mais également sur le thème « changer pour vivre mieux », à savoir dans les GE et les quartiers centraux, pour répondre à des manques (équipements, logement, etc.) et un mécontentement des habitants.

L'élection se solde par une victoire de la gauche, qui peut s'expliquer par la division de la droite (deux listes se présentent au premier tour) dans un contexte national très favorable à la gauche (qui accède au gouvernement en 1981).

Une fois élue, la municipalité Sanguedolce confie à l'agence d'urbanisme EPURES<sup>167</sup> la réalisation d'un « dossier de l'habitat » (publié en mai 1978). Ce dossier initie un important projet pour le logement social en général, et les GE en particulier.

### 1.2.1.1 | Le logement social, outil d'une politique urbaine « alternative ».

Ce « dossier habitat », qui formule un diagnostic de la situation de la ville en matière de logement, permet à la municipalité Sanguedolce de dénoncer les conséquences urbaines et sociales de la politique de la municipalité précédente, notamment sur les questions de logement, et de définir une nouvelle politique urbaine.

#### > *La politique urbaine de la gauche.*

Durant les décennies 1950 à 1970, les municipalités de droite / centre-droit de Fraissinette et Durafour s'efforcent d'intervenir pour faire face à la crise du logement : sur un parc stéphanois de 65 000 logements en 1945, 25 000 disparaissent et 38 000 sont construits jusqu'en 1975. Malgré ces efforts, à la veille des élections de 1977, l'habitat insalubre n'est pas encore éliminé.

	Parc de logement stéphanois	Logements sans WC intérieur	Logements sans baignoire ni douche
<b>1968</b>	75 836	32 662 (43 %)	40 961 (54 %)
<b>1975</b>	78 071	12 101 (15,5 %)	25 060 (32,1 %)

Tableau 7 : Evolution du confort des logements stéphanois entre 1968 et 1975.

THOMAS E., 1992, *Politiques urbaines et transformations socio-spatiales, l'exemple stéphanois 1977-1991*, Thèse de doctorat de géographie, Université de Saint-Etienne, p.24.

<sup>167</sup> EPURES devient vite le partenaire et outil privilégié de la municipalité. Des militants du PC en sont nommés directeur et directeur adjoint en 1978.



Par ailleurs, l'effondrement de la commercialisation de logements est constaté par EPURES dès 1973 et 1974, avec 840 et 776 logements neufs vendus, soit 34 et 39 % de moins qu'en 1972. Il faut préciser que, si l'on suit Eric Thomas<sup>168</sup> :

« [si] l'on prend une moyenne de trois ou quatre personnes par ménage et par logement, les grandes opérations d'urbanisme lancées par la municipalité Durafour offraient la possibilité de loger entre 45 000 et 60 000 personnes environ !<sup>169</sup> ».

Se fondant sur une analyse de la ville comme produit du système socio-économique capitaliste, la municipalité Sanguedolce formule deux critiques à l'égard de ce bilan. Tout d'abord, François Tomas, adjoint à l'urbanisme, dénonce l'expansion périphérique et la multiplication des grandes opérations d'urbanisme (Montreynaud, Tarentaise), notamment des ZAC (Cotonne, Grand-Clos, Bergson, Condamine, Centre II avec logements et centre commercial régional, Champs), « *une législation en matière d'urbanisme de plus en plus contraignante et réactionnaire largement utilisée par la municipalité Durafour. [...] Dans un périmètre de plusieurs hectares ou dizaines d'hectares, on exproprie et on confie à un aménageur, généralement une société, le soin de coordonner la construction de plusieurs centaines de logements... et ainsi sous couvert d'éviter la spéculation foncière des petits propriétaires, on permet à des organismes bancaires qui ne s'intéressent qu'aux grosses opérations de tirer de substantiels profits [...]. Nous accusons la municipalité précédente d'avoir, sous couvert de modernisme, aidé le capital bancaire à faire dans l'urbanisme et du coup à faire l'urbanisme* »<sup>170</sup>, sans se soucier des déséquilibres sociaux provoqués.

Car le dossier d'EPURES montre, d'abord, que l'accès au confort est très inégal suivant l'appartenance sociale. La répartition spatiale des différentes catégories de population est contrastée : les quartiers d'habitat ancien accueillent les inactifs (personnes âgées principalement), les ouvriers (manœuvres, spécialisés et qualifiés) et les ménages défavorisés qui, en raison de leurs conditions sociales ou ethniques, ne peuvent globalement pas accéder aux HLM (logement spécifique mis à part). L'habitat ancien avec confort accueille en revanche les artisans, petits contremaîtres et commerçants. La construction de logements neufs en copropriété ou HLM profite quant à elle largement aux employés et aux classes moyennes et supérieures.

Le dossier montre ensuite que les quartiers nouveaux (Montreynaud, voire les GE du sud-est) sont sous-équipés, alors que les quartiers anciens se trouvent déclassés. Ces difficultés sont présentées comme des conséquences de la politique urbaine du maire sortant<sup>171</sup> :

« comme les extensions périphériques ont été multipliées alors que la population n'augmentait pas, on comprendra sans peine que d'une part certains quartiers nouveaux aient eu des difficultés à prendre forme et d'autre part que les quartiers anciens aient connu une hémorragie d'autant plus catastrophique qu'ils étaient négligés et sous-équipés ».

L'agence d'urbanisme évalue la désaffectation des logements anciens à un millier par an sur trente ans, 10 350 pour la période 1968-1975, soit 2,03 % du parc pour cette période, ce qui représente le double de la moyenne nationale.

---

<sup>168</sup> THOMAS E., 1992, *Politiques urbaines et transformations socio-spatiales, l'exemple stéphanois 1977-1991*, Thèse de doctorat de géographie, Université de Saint-Etienne, p.15.

<sup>169</sup> Plus tard, en 1982, les premiers résultats du recensement indiquent que Saint-Etienne compte 7 888 logements vacants, dont 4 860 dans le parc ancien antérieur à 1948 et 3 028 dans le parc récent (dont 1 300 HLM).

<sup>170</sup> « D'un urbanisme du capital anonyme à l'urbanisme des Stéphanois », *Vivre à Saint-Etienne*, n° spécial élections, juin 1977, pp 16-17, cité par THOMAS E., 1992, *Politiques urbaines et transformations socio-spatiales, l'exemple stéphanois 1977-1991, op. cit.*, p.20.

<sup>171</sup> « D'un urbanisme du capital anonyme à l'urbanisme des Stéphanois », *op. cit.*

Afin de corriger ces problèmes, la municipalité propose une politique urbaine qu'elle qualifie d'« alternative », qui s'inscrit dans le mouvement de contestation de l'urbanisme fonctionnaliste et s'inspire<sup>172</sup> de celle menée par la municipalité PCI de Bologne : les principales thèses de la « *urbanistica alternativa* »<sup>173</sup> sont en effet reprises. Tout d'abord, la municipalité s'efforce d'arrêter l'expansion urbaine jugée responsable de la spéculation foncière, de l'éclatement fonctionnel de la ville et de la mobilité des populations, qui entraîne elle-même une dévalorisation de certains espaces et la ségrégation sociale. Pour ce faire, la municipalité couvre la ville de Plans d'occupation des sols rendant l'urbanisation périphérique plus difficile<sup>174</sup>. Cette lutte contre l'extension urbaine passe aussi par le contrôle des grandes opérations d'urbanisme lancées par le maire sortant. En raison de la crise immobilière (depuis 1973) et des difficultés rencontrées par les promoteurs, la Ville parvient à réduire certaines de ces opérations (notamment Montreynaud) et récupère ainsi environ 30 % des superficies, qu'elle classe en réserve foncière (pour des zones vertes).

L'alternative au développement périphérique est la conservation du patrimoine, au sens notarial (mais aussi culturel) de la ville. Cela implique la réhabilitation des quartiers anciens. Mais, selon l'adjoint à l'urbanisme, « *la politique locale se démarque totalement de la politique globale [lancée par l'Etat] dite de rénovation ou de restauration dont les effets étaient de chasser à 95 % la population qui se trouvait dans les quartiers concernés* »<sup>175</sup>. C'est bien d'ailleurs pour marquer cette différence que la municipalité nomme sa politique « *réanimation* » plutôt que « *réhabilitation* ». Elle s'accommode toutefois des procédures opérationnelles (Opération programmée d'amélioration de l'habitat – OPAH –, Habitat et vie sociale – HVS –) et des mesures législatives en matière de contrôle foncier (Zones d'aménagement différé – ZAD –, Plafond légal de densité – PLD –) mises en place par l'Etat et les utilise largement quand elles sont susceptibles de lui servir.

Ensuite, à côté de la lutte contre l'extension périphérique, la politique alternative de la municipalité Sanguedolce comprend une seconde orientation : la recherche de la satisfaction des besoins de la population là où elle vit. Il s'agit ainsi de « réanimer » les quartiers anciens, mais aussi de terminer les quartiers nouveaux hérités et de mener un effort d'équipement de l'ensemble des quartiers (transports en commun, services, etc.). Cette réanimation entend s'appuyer sur les habitants, mobilisés en comités de quartier, en recueillant et traitant leur demande. Elle nomme un élu chargé spécialement de l'animation et de la démocratie locale, lance de nouvelles pratiques de consultation (réunions publiques, commissions extra-municipales, consultation sur le budget...) et d'information (par le bulletin municipal notamment)<sup>176</sup>.

---

<sup>172</sup> Il faut sans doute voir là l'influence, entre autres, de l'adjoint à l'urbanisme F. Tomas, professeur de géographie à l'université et à l'Ecole d'architecture, qui suit étroitement les expériences urbaines tentées en France (dans les municipalités communistes des banlieues parisiennes et lyonnaises) et à l'étranger (Bologne, Bruxelles, etc.) : « *Le programme [...] prend ses références tant dans l'expérience de Bologne que dans les travaux d'Henri Lefebvre et des autres chercheurs de l'Ecole de sociologie urbaine de Paris* ». F. TOMAS, 2003, « Montreynaud, d'une réhabilitation à l'autre », dans : BLANC J-N., BONILLA M., et TOMAS F., *Les grands ensembles*, op. cit., p. 224.

<sup>173</sup> CERVALLATI P-L., SCANNAVINI R., DE ANGELIS C., 1981, *La nouvelle culture urbaine*, Paris, Editions du Seuil et CHARRE A., 1983, *Art et urbanisme*, Que sais-je ?, Presses Universitaires de France, Paris, p. 121.

<sup>174</sup> Jusqu'en 1977, le territoire municipal ne comptait qu'un POS, couvrant le secteur Ouest. Pour les autres secteurs de la ville, des POS sont mis à l'étude et approuvés en 1980.

<sup>175</sup> DCM du 9 juin 1978, AMSE.

<sup>176</sup> Toutefois, pour Eric Thomas, « *si la politique du secret et l'absence d'information ne sont plus, il est difficile de parler de véritable participation* ». THOMAS E., 1992, *Politiques urbaines et transformations socio-spatiales, l'exemple stéphanois 1977-1991*, Thèse de doctorat de géographie, Université de Saint-Etienne, p.32.

> *Les fonctions valorisantes attribuées au logement social.*

Pour mener sa politique à bien, la municipalité d'union de gauche fait du logement social un outil privilégié. Il est, d'une part, l'objet d'interventions dans les ensembles de Montferré et Solaure et les quartiers nouveaux hérités à achever : Montreynaud, l'ancien quartier insalubre de Tarentaise à reconstruire et Montchovet. Il est, d'autre part, l'outil qui doit permettre d'éviter les changements de population dans le centre : son implantation, que la Ville entend conduire dans les quartiers anciens à « réanimer », vise à y maintenir les catégories populaires.

A la veille des élections municipales de 1977, les HLM représentent 17 % du parc de logement stéphanois, et se situent majoritairement en périphérie (GE du sud-est, Montreynaud, la Cotonne, Dame-Blanche) et, à un degré moindre, dans les espaces jouxtant le centre (Solaure, Bellevue, Vivaraize, Tardy).

Offices publics		SA d'HLM						Total
Municipal	Départemental	Cité Jardin	Bâtir et loger	Logirel	Cité Nouvelle	Le Toit Forézien	Société économique Immobilière	
6 543	1 548	1 306	228	1 080	1 192	709	788	13 888

Tableau 8 : Parc HLM stéphanois en 1975 (nombre de logements par organismes).

THOMAS E., 1992, *op. cit.*, p.25.

Leur rôle social est limité, ce que ne manque pas de dénoncer la municipalité Sanguedolce : en raison de la petite taille des logements et des politiques sélectives d'attribution, ce ne sont pas les ménages les plus défavorisés qui, jusque dans les années 1970, obtiennent une HLM-O. La municipalité entend corriger cette tendance. Pour autant, toujours sur l'occupation sociale et dans un objectif de mixité de population sur l'ensemble de la ville comme dans les quartiers, elle entend aussi y maintenir les catégories moyennes, en particulier dans les GE. C'est pour cette raison qu'elle s'oppose, à côté des opérations de réhabilitation des centres-villes et de leurs conséquences sur le peuplement, à un autre des aspects de la réforme du logement de 1977 : le conventionnement après travaux. Le PCF craint que la refonte et la forte hausse des loyers consécutives à la mise en place de l'APL n'accroissent la ségrégation sociale par le départ des couches moyennes résidant dans les GE, faiblement ou non concernées par ce nouveau type d'aide.

Dans son projet global pour le logement social, la municipalité se heurte toutefois à une résistance des organismes d'HLM. D'une part parce qu'elle a clairement soulevé le rôle social limité des HLM. Et d'autre part parce que, selon le « dossier habitat », les organismes d'HLM sont marqués par un long héritage d'interventions au gré des opportunités et non en fonction d'une politique urbaine préétablie, et sont donc méfiants à l'égard de toute directive municipale. La Ville ne peut même pas, les premières années, s'appuyer sur l'office municipal : sa présidence est assurée par un administrateur de la Préfecture, les rapports sont tendus. Elle n'en prend le contrôle qu'en 1979 avec l'élargissement de la composition des CA aux représentants des locataires.

Ces résistances expliquent le recours de la municipalité à la Compagnie immobilière de la Ville de Saint-Etienne (CIVSE). En difficulté en 1976 (4 300 000 F de pertes)<sup>177</sup>, cette SEM

<sup>177</sup> Les difficultés s'expliquent d'une part par le système de financement des opérations (la SACI prestataire de service gérant la CIVSE recourait systématiquement dès 1973 à des crédits à court terme à taux très élevés) et d'autre part par les problèmes de commercialisation des programmes dès 1970.

fondée en 1963 pour la construction de logements à la Métare est sauvée par un plan de redressement et devient un outil municipal et un acteur de l'habitat social. « *Bien dirigée et gérée*<sup>178</sup> au service exclusif de la population stéphanoise, elle constituera un moyen efficace pour une politique démocratique, sociale et humaine d'urbanisme et d'aménagement que veut notre municipalité », lit-on dans un compte-rendu de délibérations de Conseil municipal<sup>179</sup>.

La municipalité lui assigne entre 1979 et 1983 l'objectif de modérer les effets de l'APL par une politique des loyers calculée au plus près du coût de revient des opérations. En outre, au-delà du social, la CIVSE se voit aussi confier un rôle urbain, avec la charge de traiter avec soin et qualité les espaces dans lesquels elle intervient. Pour cela, il est fait appel à des architectes et urbanistes de notoriété nationale qui ont fait leurs preuves dans des villes administrées par des municipalités de gauche. Toutefois, afin de permettre à la municipalité de ne pas entrer en conflit avec les professionnels locaux de l'immobilier et les organismes d'HLM, l'appui sur la CIVSE et l'appel à des architectes reconnus restent ponctuels : entre 1979 et 1983, la CIVSE construit 13 % du total des logements (499 sur 3805) et 33 % des logements locatifs sociaux. Dans le même esprit, des architectes locaux sont aussi sollicités (Balembois, Carrot...).

Cette politique « alternative » et de correction des déséquilibres socio-spatiaux se traduit sur le terrain d'une part par la démarche de réanimation des quartiers anciens, et d'autre part par la reprise en main d'opérations d'urbanisme héritées : l'opération de RHI de Tarentaize (en projet) est repensée, la ZUP de Montreynaud en panne fait l'objet d'un projet d'achèvement et un projet de réhabilitation est défini pour prévenir la dévalorisation de Montchovet, annoncée par plusieurs indicateurs.

### **1.2.1.2 | Les HLM de la périphérie au centre-ville.**

Avant même de se pencher plus précisément sur les projets et actions de la municipalité Sanguedolce pour les GE, il apparaît important de faire un léger détour par son action de « réanimation » des espaces centraux et péricentraux. Le logement social y tient un rôle important puisqu'il est utilisé d'une part pour maintenir les catégories populaires en centre (construction, acquisition-amélioration), et d'autre part pour permettre la conservation d'immeubles anciens. Par là même, la municipalité donne au logement social une légitimité nouvelle, puisqu'elle le fait passer de la périphérie à la « ville » (le centre) et pose indirectement les premiers jalons d'une valeur « patrimoniale » des HLM, qui intègrent désormais des bâtiments anciens (acquisitions – améliorations) ou sont construits dans un souci de respect de l'histoire urbaine de la ville. Deux opérations peuvent être ici présentées : les OPAH et la reconstruction du quartier de Tarentaize.

> *Le logement social pour réanimer les quartiers anciens.*

Eric Thomas consacre une part importante de sa thèse de doctorat aux OPAH menées à Saint-Etienne. Les éléments présentés ici lui sont pour partie empruntés. La réanimation des

---

<sup>178</sup> Des personnes proches du PC sont nommées pour la diriger. La gauche se donne ainsi un outil de logement formé de cadres et de techniciens convaincus par la politique menée, capables de gérer les programmes existants mais aussi d'élaborer de nouvelles opérations de constructions.

<sup>179</sup> DCM du 29 mars 1978, AMSE.

quartiers anciens est présentée par l'adjoint à l'urbanisme comme « *la clef de voûte de la politique de l'habitat de gauche* », pour trois raisons<sup>180</sup> :

« la conviction que la modernité n'a profité qu'au capital bancaire en accentuant les déséquilibres socio-spatiaux dans la ville ; la démonstration par le dossier habitat que le renouvellement immobilier n'a pas permis aux ménages les plus modestes d'accéder à un logement décent ; un attachement plus ou moins sentimental à une notion de quartier ancien incarnant diversification fonctionnelle et sociale ».

Au milieu de l'année 1978, il présente la politique de réanimation des quartiers anciens devant le Conseil municipal<sup>181</sup>. Celle-ci comporte quatre objectifs : maintenir la population de ces quartiers en améliorant le confort et le cadre de vie, attirer une population nouvelle afin d'éviter l'anémie des quartiers, sauvegarder le domaine bâti dans un état satisfaisant de confort et satisfaire les besoins sociaux qui jusqu'alors n'ont été que partiellement pris en compte. Sept quartiers, dont le dossier habitat a mis en lumière le niveau d'inconfort, mais par ailleurs aussi bastions de la gauche, sont définis comme à réanimer en priorité : Peuple, Crêt-de-Roc, Soleil, Côte-Chaude, Croix de mission, Saint-Roch – Valbenoîte et Terrenoire.

Dans ces quartiers, l'intervention sur l'habitat s'effectue par le biais d'OPAH. Afin de les gérer, la municipalité fonde en 1979 une structure (sous la forme d'une association d'intérêt public) : l'Association pour la réanimation des quartiers anciens de Saint-Etienne<sup>182</sup>. Pour éviter que l'action éventuelle des promoteurs n'entrave ses interventions, la municipalité arrête deux ZAD<sup>183</sup> de grande ampleur : celle du Crêt-de-Roc en 1978 et celle du Peuple – Saint-Roch en 1979. De même, elle fait dorénavant respecter la règle du paiement pour dépassement de PLD<sup>184</sup>, jusqu'alors rarement appliquée.

Une première OPAH est lancée de 1981 à 1983 pour les quartiers du Peuple, Crêt-de-Roc et Soleil. Elle prévoit la réhabilitation de 14 % du parc de logements antérieur à 1948, soit 525 logements sur 3 761, par les propriétaires bailleurs (avec subventions de l'ANAH) et propriétaires occupants, et avec la mobilisation des bailleurs sociaux via l'acquisition-amélioration et la construction de logements neufs, y compris par la démolition-reconstruction.

Le quartier du Peuple est le premier secteur de l'OPAH. La portion de logements à réhabiliter y est la plus importante (18,5 % du parc antérieur à 1948). Trois opérations de curetage d'îlots insalubres sont arrêtées en 1981 : îlot Emile-Zola, Notre-Dame et Pointe-Cadet, avec des taux respectifs d'insalubrité de 53,5 %, 70 % et 75 %.

---

<sup>180</sup> TOMAS F., 1985, « Quartiers anciens et stratégie urbaine, d'une crise à l'autre, vu de Saint-Etienne », *Revue de géographie de Lyon*, n°3, pp. 173-203.

<sup>181</sup> DCM du 9 juin 1978, AMSE.

<sup>182</sup> CA (présidé par le maire) : CAF, CALL, office municipal, DDE, des SAIEM, la chambre syndicale des administrateurs de biens et six représentants des habitants. Sept personnes, techniciens « militants », sont employées.

<sup>183</sup> « Les ZAD ont été créées dès leur origine en 1962 dans un but anti-spéculatif : il s'agit de doter les collectivités publiques du moyen de contrôler le marché foncier, en se substituant à l'acquéreur éventuel d'un immeuble, situé dans des secteurs où elles envisagent des opérations d'aménagement [...]. Dans ces secteurs est institué un droit de préemption limité à 14 ans à compter de l'acte qui crée la zone », [[http://www.caue-mp.fr/index.php?option=com\\_content&task=view&id=237&Itemid=411](http://www.caue-mp.fr/index.php?option=com_content&task=view&id=237&Itemid=411)], consulté le 25 septembre 2010.

<sup>184</sup> « Créé par la loi du 31 décembre 1975, le plafond légal de densité fixe une limite supérieure de construction dont le taux est fixé nationalement. Les constructions dépassant cette limite sont soumises à un versement pour dépassement du plafond légal de densité, au profit de la commune. L'objectif était de dédensifier les centres urbains en dissuadant d'y construire de manière trop dense, et de lutter contre la spéculation foncière, tout en favorisant les opérations de réhabilitation des immeubles existants », [[http://www.muleta.org/muleta2/recherche Terme.do?critere=&pays=fra&typeRecherche=1&pager.offset=160&fi\\_id=686](http://www.muleta.org/muleta2/recherche Terme.do?critere=&pays=fra&typeRecherche=1&pager.offset=160&fi_id=686)], consulté le 25 septembre 2010.

Ce quartier présente par ailleurs la particularité d'être le centre historique de la ville. Dans la droite ligne de la *urbanistica alternativa* bolognaise qui voit la ville comme un produit historico-culturel dont la continuité doit être préservée, l'intervention sur l'insalubrité s'accompagne d'une volonté de mise en valeur du patrimoine historique. La piétonnisation d'une partie du secteur est menée<sup>185</sup> à la demande et en partenariat avec les commerçants pour qui elle représente une alternative au centre commercial Centre II, l'historique place Boivin est réaménagée et l'hôtel de Villeneuve (vers 1658) fait l'objet d'un projet de restauration<sup>186</sup>. Afin que la mutation n'entraîne pas une reconquête socio-résidentielle, l'ambition sur ce quartier se double d'une volonté d'introduire le logement social, via des opérations d'acquisition – amélioration menées par la CIVSE et l'office<sup>187</sup>. Indirectement, et comme à Bologne, les HLM permettent aussi ainsi la sauvegarde d'immeubles historiques. Toutefois, malgré l'effort mené et si 10,3 % des chefs de ménages du Peuple sont chômeurs, le quartier connaît entre 1975 et 1982 un rajeunissement relatif de sa population et une progression des employés (respectivement de 8 à 14 % et de 16 à 17,2 %) et des couches supérieures, au détriment des ouvriers (de 30,7 à 15,4 %)<sup>188</sup>. Le second secteur de l'OPAH couvre la majeure partie de la colline du Crêt-de-Roc, avec un objectif de réhabilitation de 13,4 % du parc ancien (atteint), via notamment la démolition-reconstruction menée par des organismes d'HLM. Dans le troisième secteur, le Soleil (objectif de 11,3 % du parc à réhabiliter dépassé), les organismes d'HLM interviennent tout autant, avec, entre autres opérations, la reconstruction des Batignolles<sup>189</sup>, dans l'esprit de politique alternative pour tenter une intégration de population défavorisée par le relogement sur place et l'attribution d'un logement décent.

Un autre quartier ancien fait l'objet d'une intervention dans le cadre de la politique « alternative » : Tarentaize.

> *L'opération Tarentaize, opportunité pour une politique de logement populaire en centre-ville.*

La reconstruction du quartier de Tarentaize est une opération aujourd'hui dévalorisée et dont l'ambition est oubliée. Elle ne manque pourtant pas d'intérêt, en particulier pour cette étude. Sa présentation s'appuie sur des études anciennes<sup>190</sup>, mises à jour par un entretien avec l'architecte concepteur, Alain Balembois et complété par des documents d'archives (comptes-rendus des délibérations du conseil municipal).

Au-delà de la place du Peuple, entre la place Boivin et la gare du Clapier, le quartier de Tarentaize est le prolongement historique du vieux Saint-Etienne. Constatant sa dégradation

<sup>185</sup> Les rues piétonnes apparaissent à Saint-Etienne en 1973. Sous la municipalité Sanguedolce, neuf rues deviennent piétonnes dans le secteur. THOMAS E., 1992, *op. cit.*, p.108.

<sup>186</sup> Il est à noter par ailleurs que, dans le domaine de la valorisation du patrimoine, la municipalité d'union de gauche est à l'origine de la création des musées d'art moderne et de la mine, qui devaient être un seul musée des arts, techniques et transports, sur le site Couriot.

<sup>187</sup> Environ une soixantaine de logements.

<sup>188</sup> THOMAS E., 1992, *op. cit.*, p.117.

<sup>189</sup> Reconstruction en deux tranches mises en habitation (1981 et 1984). 89 logements, 20 % de T5 et T6. En 1988, les OS, manœuvres et chômeurs représentent 59,5 % des ménages, les inactifs 24 %. 13,5 % des ménages ont plus de 65 ans. THOMAS E., 1992, *op. cit.*, p.116.

<sup>190</sup> THOMAS E., 1992, *op. cit.* TOMAS F., 1996, « Paysage urbain et aménagement », dans : COLLECTIF, *Lire le paysage, lire les paysages*, Saint-Etienne, CIEREC, pp. 291-304. MONCHALIN S., 1984, *La rénovation du quartier Tarentaize, un exemple d'intégration de l'habitat social en centre-ville*, mémoire de géographie, Université de Lyon III, 137 p.

physique et la fragilité de sa population, la municipalité Durafour commande une enquête d'insalubrité à un laboratoire de l'Université Jean Monnet<sup>191</sup> (réalisée en 1972).

L'enquête révèle l'insalubrité (78,2 % des 854 logements), l'inconfort (8 % sans eau courante, 14 % seulement avec WC intérieurs) et l'exiguïté des logements (71 % ont au plus une pièce plus cuisine). Elle recense 1 022 ménages pour 2 195 personnes. Depuis la guerre d'Algérie, le quartier est surnommé la « médina »<sup>192</sup>. Les Maghrébins, certes nombreux, ne sont pourtant pas les seuls à y vivre<sup>193</sup>. Cet espace fonctionne en fait, depuis plus d'un siècle, comme foyer d'accueil et de transit, d'abord pour des ruraux puis des étrangers réfugiés ou migrants économiques. Après une période d'adaptation plus ou moins longue, chaque vague de migrants laisse la place à la suivante. Les nombreux garnis et les loyers à bas prix les attirent d'abord, avant que le manque de confort et la vétusté ne les amènent à partir.

Le rejet de l'inconfort du logement ne signifie pour autant pas rejet du quartier, puisque, si l'on en croit F. Tomas<sup>194</sup>, celui-ci fait l'objet d'appréciations positives, en raison de sa proximité avec le centre-ville et de sa structure urbaine qui permet une certaine convivialité. La disposition des immeubles (deux ou trois niveaux) multiplie les îlots, arrière-cours et impasses. Un réseau de « traboules » permet de passer de l'un à l'autre. C'est autour de ces lieux, mais aussi des places dites « des Carrières » et « du Babet », et en cohabitation avec plus d'une centaine d'artisans et commerçants, que s'organise la vie de groupes de trois à dix familles. Tarentaize possède enfin l'image d'un quartier populaire et industriel où l'on parle(ra)it encore « gaga », le parler stéphanois<sup>195</sup>.

Rien dans cette situation ne servant les ambitions métropolitaines de la municipalité Durafour, celle-ci a recours à la procédure de Résorption de l'habitat insalubre (loi Vivien de 1970) : un périmètre de 6,2 ha est déclaré insalubre en juin 1972. Pour répondre au logement des plus démunis, la Ville achète aux HBCM une parcelle de 1,92 ha dans le secteur isolé des Brunandières pour y construire une cité de transit de 133 logements (cité Séverine).

Trois projets de reconstruction se succèdent alors (1972, 1975, 1977). Tous sont marqués par la volonté d'élargir ici le centre-ville. Les deux premiers plans-masses, jugés trop « modernistes », reçoivent les protestations des associations d'habitants et de l'Etat<sup>196</sup>. De plus, seul le premier a une orientation sociale claire<sup>197</sup> (600 HLM sur 1 000 logements). Un compromis finit par se dégager autour du troisième à la veille des élections.

A son arrivée au pouvoir, la gauche dénonce la tournure que prend l'opération et la voit comme une opportunité de mise en application de sa politique alternative : « *si la municipalité Durafour a [...] favorisé les classes moyennes, notre municipalité d'union cherche à ouvrir le quartier Tarentaize aux classes laborieuses qui en sont les habitants légitimes* », explique l'adjoint M. Charlat<sup>198</sup>. L'opération est reprise en main et réduite à 650 logements, dont 75 % de logements sociaux (50 % HLM et 25 % accession sociale), auxquels s'ajoutent des

---

<sup>191</sup> Centre Interdisciplinaire d'Etude et de Recherche sur les Structures régionales.

<sup>192</sup> TOMAS F., 1996, « Paysage urbain et aménagement », dans : COLLECTIF, *Lire le paysage, lire les paysages*, Saint-Etienne, CIEREC, pp. 291-304.

<sup>193</sup> 611 Algériens, 170 Marocains, 78 Tunisiens, 925 Français, 159 Italiens, 183 Portugais, 25 Espagnols et 44 « autres » (Polonais, Turcs, Yougoslaves, Syriens, Arméniens). TOMAS F., 1996, « Paysage urbain et aménagement (réflexions sur une crise) », dans : COLLECTIF, *Lire le paysage, lire les paysages*, Saint-Etienne, CIEREC, pp. 291-304.

<sup>194</sup> TOMAS F., 1996, « Paysage urbain et aménagement », *op. cit.*

<sup>195</sup> Il y a sans doute une part de mythe dans les représentations de ce quartier.

<sup>196</sup> Le groupement interministériel pour la résorption de l'habitat insalubre bloque en avril 1975 le quatrième versement de la subvention, tandis que la DDE refuse en novembre une tentative des services techniques de transformation de l'opération en ZAC.

<sup>197</sup> Requête pour la prise en charge par l'Etat de 80 % du déficit de l'opération.

<sup>198</sup> DCM du 24 mars 1978, AMSE.

équipements (école, crèche, foyer-restaurant pour personnes âgées, Poste, bureau du planning familial...). Elle est planifiée en trois tranches à réaliser par des organismes d'HLM affichant une orientation sociale (CIVSE, Toit Forézien, LOGIREL, OPHLM municipal repris en main) et la COGECOOP pour la copropriété sociale.

L'ambition sociale se double d'une ambition urbaine ; M. Charlat explique encore :

« nous voulons faire de Tarentaize non pas un îlot de béton qui défigure le centre-ville comme Centre II, mais un quartier humain avec des espaces libres accessibles à tous, où la flânerie, les courses, l'animation en général soient rendues possible par l'organisation même du quartier ».

Le plan-masse est confié à Alain Balembois (urbaniste proche du PSU). Il explique<sup>199</sup> :

« mon premier objectif n'était pas bien entendu de reproduire l'habitat insalubre et incommode de Tarentaize, mais de créer à proximité du centre-ville un habitat urbain dense (650 logements sur 6,5 ha), qui par ses dimensions, ses volumes, soit en parfaite continuité avec le tissu urbain existant. Ma seconde préoccupation était de rendre ce quartier aux habitants, c'est-à-dire de le piétonner au maximum. Les voitures ne pénètrent pas dans l'enceinte du quartier, la desserte s'effectue par la périphérie grâce à des parkings silos semi-enterrés. J'ai voulu ainsi créer des conditions de vie à dimensions humaines pour que les gens dans ce quartier puissent vivre, travailler, mais aussi flâner, bavarder, se perdre et se retrouver... ».

L'admiration pour la *urbanistica alternativa*, qui considère la ville comme un produit socio-historique et ses aménagements comme devant se faire dans le respect de celle-ci, se ressent dans le plan-masse. Sans la reproduire, il s'inspire de l'organisation initiale du quartier : les immeubles, de hauteur variées et n'excédant pas huit niveaux, sont couverts de toitures en tuiles pour respecter l'homogénéité paysagère<sup>200</sup> et un dédale de traboules et placettes pérennise le caractère labyrinthique du quartier. Le choix des appellations des rues, places et immeubles célèbre la mémoire sociale collective du quartier : Panassa, Goutteborge, Gonon, Babet<sup>201</sup> ... La fidélité aux lieux s'exprime aussi dans la volonté d'y installer la société de secours minière et la Fédération nationale des Mutilés du travail.

Toutefois, seules les deux premières tranches prévues sont réalisées (382 logements) : la troisième tranche est revue par la municipalité suivante (droite) et marque l'arrêt de la construction de HLM.

Eric Thomas présente l'occupation sociale du quartier pour l'année 1984<sup>202</sup>. Les étrangers représentent 17,4 % de la population (contre 57,2 % en 1972), les ouvriers 36,2 % des actifs (dont 23,4 % d'ouvriers qualifiés), les employés 44 %, les cadres moyens 14,9 % (dont 63 % dans les copropriétés). Pour lui, « le caractère populaire [est] conservé, mais il est difficile de dire que la structure sociale du quartier n'a pas changé ». Comment l'expliquer ? Un premier élément de réponse est apporté par l'élu M. Duschesne, qui sera président de l'office en 1979, qui explique en 1978<sup>203</sup> :

« [des] déceptions nous attendent, en particulier en ce qui concerne le prix des loyers [...] car nous avons attribué les trente premiers logements construits à Tarentaize et les prix appliqués dépassent l'imagination. L'office n'est cependant pas responsable, car le prix de revient du m<sup>2</sup>

---

<sup>199</sup> Exposition *Tarentaize, enquête d'identité*, Archives municipales de la Ville de Saint-Etienne, 1999.

<sup>200</sup> « Saint-Etienne est une ville de collines, les toits sont un élément important car on les voit de toutes parts », explique Balembois. MONCHALIN S., 1984, *La rénovation du quartier Tarentaize, un exemple d'intégration de l'habitat social en centre-ville*, mémoire de géographie, Université de Lyon III, p. 84.

<sup>201</sup> Panassa : nom ancien du quartier. Jo Goutteborge : prêtre-ouvrier très investi dans la vie du quartier, il le marque de sa présence entre 1949 et 1964. Jean-François Gonon : poète-chansonnier qui fonde en 1883 à Tarentaize le « Caveau stéphanois ». Babet : pomme de pin en « gaga », le parler stéphanois.

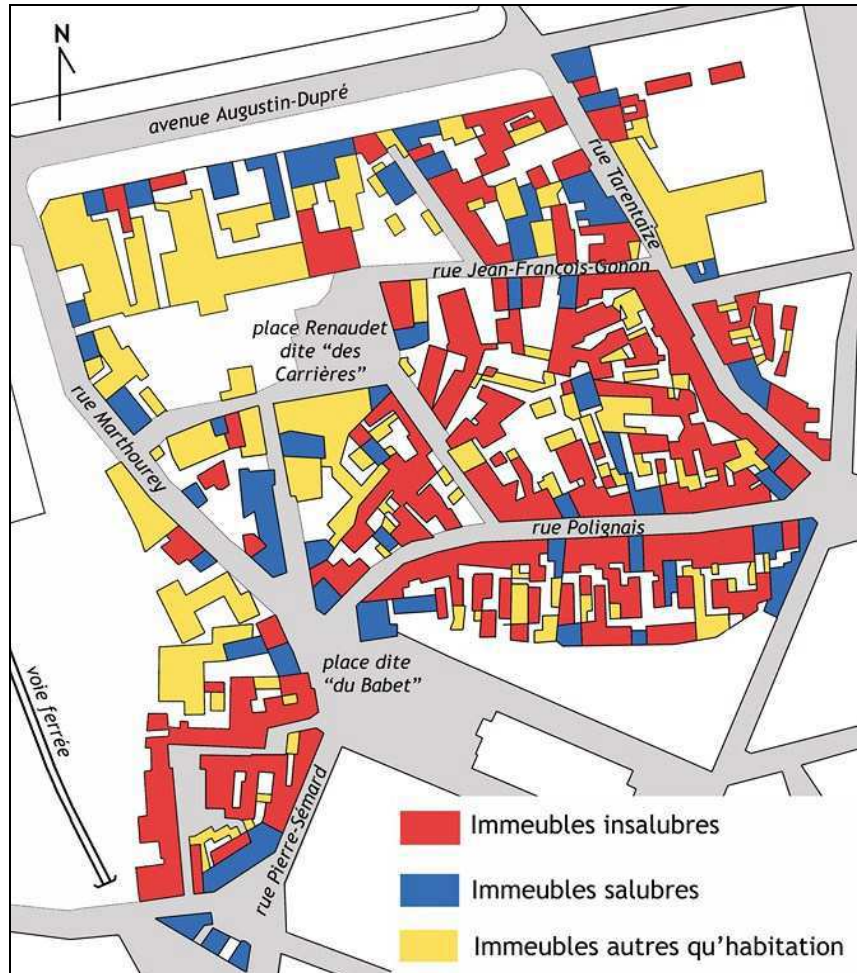
<sup>202</sup> THOMAS E., 1992, *op. cit.*, p.106.

<sup>203</sup> DCM du 24 mars 1978, AMSE.



est d'environ 75F. Nous sommes tenus de fixer les loyers suivant les prix plafonds fixés par l'Etat. [...] Je crains que notre volonté de satisfaire cette population la plus malheureuse soit mise en difficulté par de tels prix qui n'ont rien de modérés ».

A cela peuvent s'ajouter des éléments comme l'absence de « relogement-tiroir »<sup>204</sup>, le refus des organismes de dépasser un certain seuil de ménages défavorisés par souci de gestion ou encore le souhait des ménages déplacés de retrouver une forme de sociabilité et une absence de normes que seul l'habitat ancien permet<sup>205</sup>.



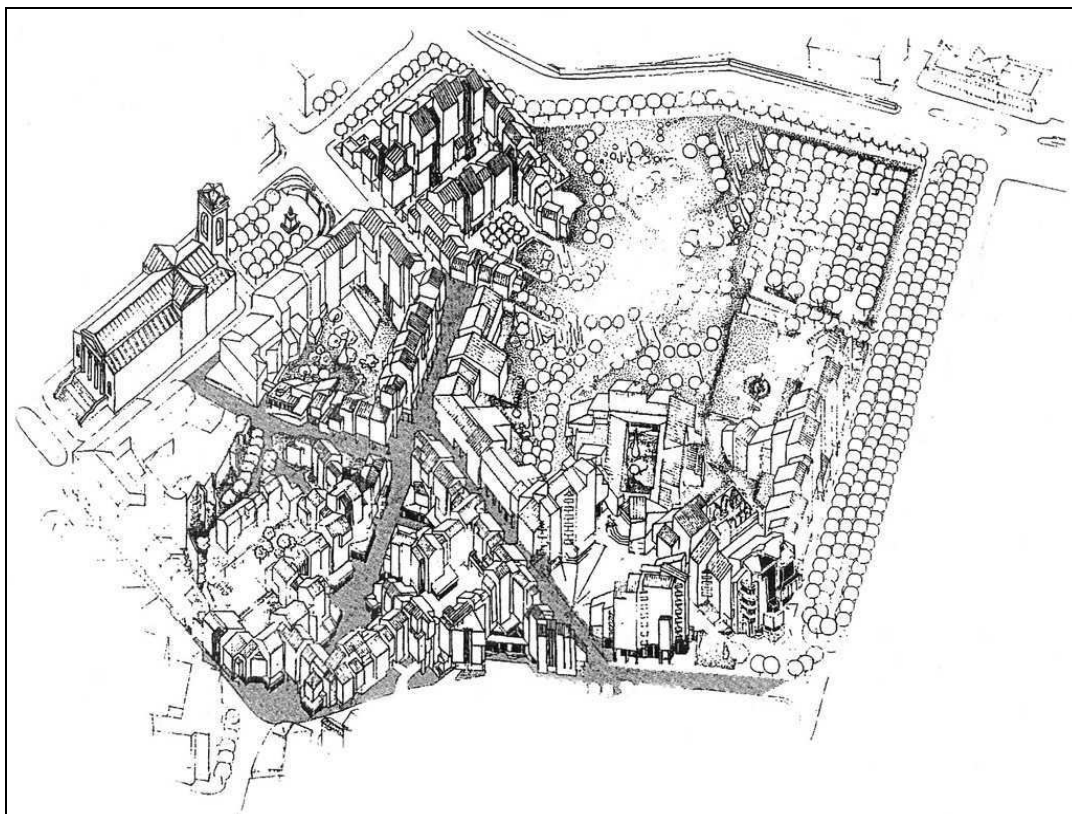
**Carte 6 : Immeubles du quartier Tarentaize dans le périmètre de résorption de l'habitat insalubre (1972).**

R. Kaddour, novembre 2010.

Fond de carte : TOMAS F., 1996, « Paysage urbain et aménagement », dans : COLLECTIF, *Lire le paysage, lire les paysages*, Saint-Etienne, CIEREC, pp. 297.

<sup>204</sup> Déplacement temporaire d'une famille dans l'attente de la réhabilitation ou de la reconstruction de son logement.

<sup>205</sup> Sur 431 cas de relogement connus, 391 familles sont restées sur Saint-Etienne, dont 304 dans un logement de quartier ancien plus ou moins équivalent. Les familles semblent boycotter la cité Séverine (six relogements seulement). TOMAS F., 1996, « Paysage urbain et aménagement (réflexions sur une crise) », *op. cit.*



*Image 35 : Axonométrie du projet de reconstruction du quartier Tarentaise par Alain Balembos.*  
Tiré de l'exposition « Tarentaise, enquête d'identité » réalisée par les AMSE, 1999.



*Images 36 à 38 : Immeubles dans le quartier Tarentaise.*  
R. Kaddour, octobre 2010.

### 1.2.1.3 | Réhabiliter les grands ensembles.

L'ambition de la municipalité de gauche pour le logement social est au moins aussi forte pour les GE qu'elle l'est pour les espaces péricentraux. Elle se traduit par la réalisation d'un projet pour Montreynaud, en son temps encensé par les spécialistes de l'architecture, et la préparation d'un autre pour Montchovet, qui rencontre l'enthousiasme de l'Etat.

> *L'achèvement de la ZUP de Montreynaud, opération pilote.*

Plusieurs termes sont employés pour qualifier cette opération urbaine : restructuration, achèvement ou réhabilitation<sup>206</sup>. Il est effectivement possible de considérer que c'est une réhabilitation, l'une des premières de France.

En 1979, la ZUP de Montreynaud, inachevée, isolée, à large dominante ouvrière et où une vacance de logements commence à apparaître, est en panne.

Les travaux de la ZUP sont lancés en 1969. La ZUP est d'abord prévue pour 4 400 logements, puis ramenée à 3 800 logements dès 1975. L'achèvement est programmé pour 1976, mais en juillet 1979 seuls 2 640 logements (relativement grands) sont achevés<sup>207</sup>. L'ensemble a dès le départ une forte composition ouvrière. Cependant, à l'échelle des sous-groupes, des différences apparaissent : aux deux extrémités, le Forum et la Bérardièrre, consacrés à l'accession à la propriété, représentent le haut de l'occupation sociale, alors que les secteurs Gounod, Chabrier et Saint-Saëns, où dominent les HLM, sont plus populaires (voir carte 7 p. 118).

	Population estimée	Chefs de ménages étrangers	Chefs de ménages ouvriers	Chefs de ménages employés
<b>Forum</b>	1300	3,2 %	30,9 %	32,2 %
<b>Bérardièrre</b>	402	/	38,8 %	32,7 %
<b>Gounod</b>	1885	15,4 %	53,5 %	39,7 %
<b>Chabrier</b>	2893	26 %	65,8 %	9,7 %
<b>Saint-Saëns</b>	2088	11,3 %	56 %	21,5 %
<b>ZUP</b>	8568	16 %	55,2 %	20,6 %

Tableau 9 : **Composition sociale de la ZUP de Montreynaud en 1979.**

THOMAS E., 1992, *Politiques urbaines et transformations socio-spatiales*, op.cit., p.61.

A son arrivée au pouvoir, deux options se présentent à la gauche : geler les investissements et donner la priorité au traitement social comme avait commencé à le faire la droite, ou au contraire achever la ZUP en considérant que la redynamisation suppose un effort de construction de logements de qualité susceptibles de revaloriser les espaces existants. « *Après des mois de conflit, mais aussi de discussion, entre d'une part la Préfecture<sup>208</sup> et les organismes de logement social et d'autre part la Mairie et les associations du quartier, c'est cette deuxième option qui s'imposa et fut mise en œuvre à partir de 1979* », explique F.

<sup>206</sup> « Restructuration » est employé dans : THOMAS E., 1992, *op. cit.*, p. 67. « Achèvement » l'est dans : MARREY B., 2004, *Guide Rhône-Alpes de l'architecture du XX<sup>e</sup> siècle*, Lyon, Editions Picard, p. 283. Et « réhabilitation » est retenu dans : TOMAS F., 2003, « Montreynaud, d'une réhabilitation à l'autre », dans : BLANC J-N., BONILLA M., et TOMAS F., 2003, *Les grands ensembles, une histoire qui continue*, Saint-Etienne, Presses Universitaires de Saint-Etienne, pp. 223-252.

<sup>207</sup> 1 823 en HLM locatives et 827 en accession à la propriété.

<sup>208</sup> La Préfecture et la DDE souhaitent stopper la construction de logements pour lutter contre la vacance.

Tomas<sup>209</sup>. « *Terminer la ZUP* » devient en effet l'un des mots d'ordre de la nouvelle municipalité.

Le projet se donne pour objectif principal l'insertion de Montreynaud dans la ville. Afin d'améliorer la relation avec le centre, des actions sont rapidement engagées pour le réaménagement du réseau viaire<sup>210</sup> à proximité de la ZUP et renforcer la desserte du quartier par les transports en commun.

La priorité est ensuite donnée à la reprise des travaux, en particulier dans le secteur Saint-Saëns où les assiettes des tours et barres non construites ont été laissées en l'état. La municipalité s'adresse à l'architecte en chef de la ZUP, Raymond Martin, mais les propositions de ce dernier sont jugées insatisfaisantes. Elle fait alors appel en 1979 à une équipe expérimentée et de notoriété nationale, l'Atelier d'Architecture et d'Urbanisme (Michel Steinbach, Paul Chemetov, Michel Corajoud), pour une étude préalable sur l'ensemble de la ZUP, et à l'architecte Christian Devillers et au paysagiste Alexandre Chemetoff pour l'élaboration d'un plan-masse pour Saint-Saëns. La décision est chargée de sens : la municipalité entend confier la réhabilitation de l'habitat social à des urbanistes et architectes de notoriété nationale<sup>211</sup>, le logement social doit être un laboratoire pour la recherche sur la qualité et l'urbain. L'opération attire d'ailleurs l'attention, est citée à valeur d'exemple au palmarès national de l'habitat social en 1981, et des articles la concernant paraissent dans des revues spécialisées nationales et internationales<sup>212</sup>.

L'opération est qualifiée de « réurbanisation »<sup>213</sup> : il s'agit de « *transformer ce morceau de ZUP en un véritable quartier* »<sup>214</sup>, de relier les tours sans lien entre elles et ainsi donner à l'ensemble un tissu urbain de ville traditionnelle. Elle se déroule en deux tranches. Une première de 76 logements (24 logements intermédiaires et 52 maisons de ville mitoyennes en bande), baptisée « les Haies vives », est livrée par la CIVSE en 1981. La seconde, l'ensemble Joseph-Kosma (120 logements collectifs) mis en habitation début 1982, doit être le centre du secteur. Elle se compose de deux bâtiments linéaires parallèles reliés entre eux par des bâtiments transversaux délimitant de chaque côté une place : la place Kosma et ses commerces en rez-de-chaussée et la place Prévert (jardin public et équipement).

Les espaces extérieurs sont traités par Chemetoff à partir de recherches sur l'identité paysagère et les savoir-faire stéphanois en matière de jardins, dans l'esprit de la *urbanistica alternativa* : grilles, clôtures, pergolas, square, haies, chemins piétonniers, etc. En complément, la Ville ajoute des équipements (un groupe scolaire et un terrain de football).

Pour François Tomas<sup>215</sup> :

« il résulta [de cette opération] une dynamique qui permit très vite non seulement de louer les nouveaux logements et de vendre ceux qui étaient en accession, mais aussi de louer la centaine de logements restés vacants dans les tours et barres ».

---

<sup>209</sup> TOMAS F., 2003, « La création de la ZUP de Montreynaud », dans : BLANC J-N., BONILLA M., et TOMAS F., 2003, *op. cit.*, p. 222.

<sup>210</sup> Notamment la rue des Aciéries.

<sup>211</sup> La majorité d'entre eux a depuis obtenu le grand prix de l'urbanisme.

<sup>212</sup> CHEMETOFF P., DEVILLERS C., 1981, « La reconstruction d'une ZUP européenne », *Architecture, mouvement, continuité*, n°55, pp. 49-58. STEINEBACH M., 1981, « Réaménagement de la ZUP de Montreynaud à Saint-Etienne », *Urbanisme*, n°184-185, pp. 64-67. « Métamorphose d'une ZUP », *Le moniteur du BTP*, n°18, pp. 60-63. Cité par THOMAS E., 1992, *op. cit.*, p. 69.

<sup>213</sup> THOMAS E., 1992, *op. cit.*, p. 62.

<sup>214</sup> TOMAS F., 2003, « Montreynaud, d'une réhabilitation à l'autre », *op. cit.*, p. 230.

<sup>215</sup> TOMAS F., 2003, « Montreynaud, d'une réhabilitation à l'autre », *op. cit.*, p. 235.

Si l'attribution des nouveaux logements n'exclut pas les étrangers, Saint-Saëns devient le sous-groupe le moins marqué par le taux de chefs de ménages étrangers et les grandes familles. Les nouveaux logements accueillent par ailleurs la même part de ménages ouvriers et de catégories moyennes et supérieures. Mais si la Ville a pu ici, par le biais de la CIVSE, appliquer ses idées, son pouvoir est limité quant à la politique des organismes d'HLM sur le reste du parc. En partenariat avec les organismes, une étude est toutefois commandée au Centre de recherche et d'étude pour l'amélioration de l'habitat en 1981 afin d'adapter la politique d'attribution des logements.

La gauche perdant les élections de 1983, les interventions prévues ensuite pour revaloriser la ZUP, à savoir la restructuration du secteur Chabrier (le plus défavorisé) et la volonté de lancer à partir de 1983 l'urbanisation d'un secteur encore vierge pour raccorder physiquement Montreynaud au reste de la ville, ne sont pas réalisées. Seuls sont menés l'aménagement des espaces extérieurs de Chabrier afin de répondre aux urgences (implantation d'équipements sportifs et ludiques et d'espaces verts), la construction d'une maison de quartier réalisée par Devillers et d'un complexe de tennis dans le secteur du Forum, et la réalisation de la Petite Bélarde, programme immobilier de 106 logements (deux tiers locatifs, un tiers en accession) sous la forme de maisons de ville, sur 3 des 28 ha mis en réserve foncière.

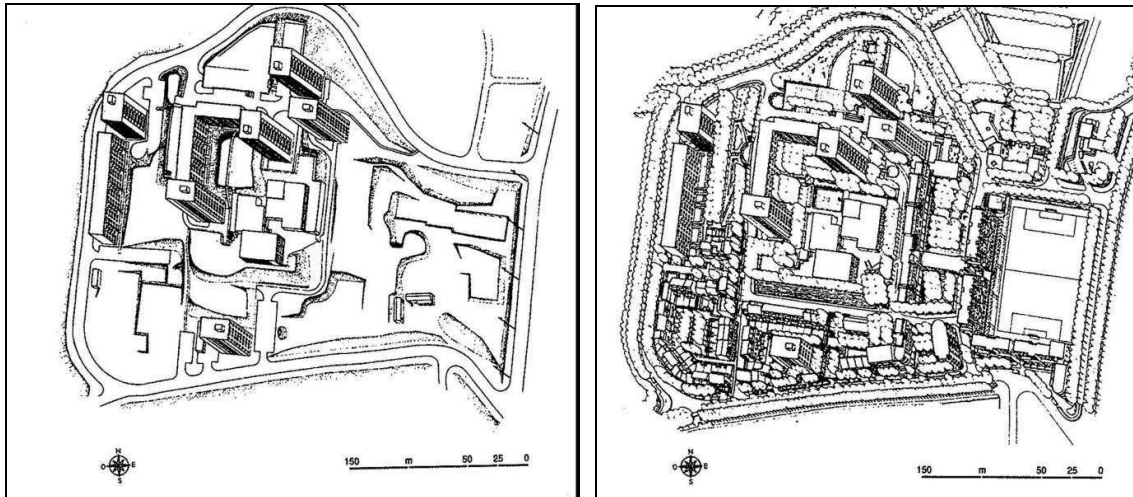
A l'autre bout de la ville, la municipalité se trouve face à la dévalorisation d'un autre GE : Montchovet.



**Carte 7 : Montreynaud : les différents secteurs et la « réurbanisation » de Saint-Saëns (Saint-Etienne).**

R. Kaddour, octobre 2010.

Fond de carte : THOMAS E., 1992, *Politiques urbaines et transformations socio-spatiales, l'exemple stéphanois 1977-1991*, Thèse de doctorat de géographie, Université de Saint-Etienne, p.64.



Images 39 et 40 : Saint-Saëns (Saint-Etienne) avant et après l'intervention de Christian Devillers.  
Dessins de Christian Devillers.

TOMAS F., 1996, « Paysage urbain et aménagement », dans : COLLECTIF, *Lire le paysage, lire les paysages*, Saint-Etienne, CIEREC, pp. 294 et 301.



Images 41 à 47 : Quelques immeubles construits par C. Devillers.  
R. Kaddour, été 2010.

> *La préparation de la réhabilitation de Montchovet.*

En 1979, alors qu'elle prend le contrôle de l'office, la municipalité Sanguedolce<sup>216</sup> comme l'office et les habitants s'alarme de la situation dans laquelle se trouve Montchovet, le plus populaire des GE du sud-est à sa construction. Les inquiétudes portent sur plusieurs points. A partir des années 1975-77, le taux de rotation des ménages augmente : de 20,8 en 1976, il passe à 26 en 1981<sup>217</sup>. Une partie des ménages quittant Montchovet semble saisir l'opportunité nouvelle de l'accession à la propriété, cela au moment même où l'office augmente les prix des logements (augmentation de 32 % entre 1977 et 1979 en raison

<sup>216</sup> 24 des 45 candidats de la liste de gauche résident dans les GE du sud-est de la ville, dont le maire (à Beaulieu).  
THOMAS E., 1992, *op. cit.*, p. 18.

<sup>217</sup> THOMAS E., 1992, *op. cit.*, p.81.

notamment de l'augmentation des charges de chauffage) et instaure le surloyer. 48 % des départs se font vers des copropriétés et l'habitat individuel, et sont vraisemblablement effectués par les locataires les plus aisés. L'augmentation du taux de rotation coïncide avec l'apparition d'un phénomène nouveau : la vacance de logement de plus de trois mois. De huit en 1976, elle passe à 280 en 1981<sup>218</sup>, et touche principalement les grandes barres<sup>219</sup>.

Parallèlement, les demandes connaissent elles aussi une évolution : elles émanent dorénavant majoritairement de couches sociales défavorisées (familles immigrées, nombreuses et/ou couches inférieures du monde ouvrier) qui jusque-là avaient peu accès au confort et aux GE. Pour Eric Thomas, sous l'impulsion de l'administrateur délégué par la Préfecture (président du CA jusqu'en 1979), du président de la commission d'attribution et d'une partie du personnel<sup>220</sup>, une place particulière est alors donnée à Montchovet : il devient le groupe du parc qui accueille les immigrés. En 1979, 46 % des nouveaux arrivants sont d'origine étrangère. Les ménages dont le chef est étranger représentent 40 % des ménages de Montchovet, contre moins de 3 % en 1972<sup>221</sup>. Ces ménages sont principalement concentrés dans certaines cages d'escaliers des deux grandes barres et de l'immeuble F, les autres immeubles restant destinés à la population française. La politique de peuplement se poursuit. Toujours pour E. Thomas, les locataires évoquent des difficultés de cohabitation entre groupes sociologiques pour justifier leur départ, tout comme le mauvais entretien et les dégradations des parties communes. S'il ne semble pas y avoir plus de délinquance qu'ailleurs, une augmentation de celle-ci est redoutée, en raison de la jeunesse et de la paupérisation de la population<sup>222</sup>.

	Cadres moyens	Employés	OS	OQ	Services	Police	Chômeurs, retraités, inactifs
1972	11 %	15 %	33 %	24 %	4 %	7 %	6 %
1981	6 %	11 %	16 %	30 %	4 %	2 %	31 %

Tableau 10 : Evolution des CSP de Montchovet entre 1972 et 1981.

THOMAS E., 1992, *op. cit.*, p.25.

En 1979, c'est l'élu communiste Louis Duchesne qui prend la présidence de l'office. Lors de son premier CA, il affirme : « *l'office doit conserver un caractère social mais néanmoins, il ne peut pas accueillir n'importe qui et se transformer en cité de l'Abbé Pierre ou en asile de nuit* »<sup>223</sup>, ajoutant que c'est l'office qui compte le plus fort pourcentage d'immigrés dans son parc par rapport aux autres organismes qui eux les refusent<sup>224</sup>.

De nouvelles orientations sont décidées par la présidence : d'abord, jusqu'en 1981, l'opposition au conventionnement après travaux de réhabilitation ; ensuite la mise en place d'une commission sociale qui s'engage à recourir moins systématiquement à l'huissier<sup>225</sup> et l'embauche de 28 gardiens supplémentaires pour assurer un meilleur entretien ; enfin, à partir de 1980, pour Montchovet plus spécifiquement, l'arrêt de l'attribution de logements aux

<sup>218</sup> THOMAS E., 1992, *op. cit.*, p.81.

<sup>219</sup> Cette augmentation de la vacance est à rapporter aussi, comme il sera vu plus loin, à la décision de la gauche de ne plus loger d'étrangers à Montchovet.

<sup>220</sup> THOMAS E., 1992, *op. cit.*, pp.77 et 83.

<sup>221</sup> THOMAS E., 1992, *op. cit.*, p.78.

<sup>222</sup> Environ 2000 enfants en 1981 et 21 % de chefs de ménages chômeurs.

<sup>223</sup> Compte-rendu du CA de l'office, 3 janvier 1979.

<sup>224</sup> Ce dernier point est d'ailleurs faux : en 1978, l'office est l'organisme d'HLM qui accueille le plus grand nombre de familles étrangères, mais pas la plus grande proportion : 11,2 % de ses locataires, contre 22 % pour LOGIREL et le Toit Forézien. THOMAS E., 1992, *op. cit.*

<sup>225</sup> Un service léger est chargé de visiter les mauvais payeurs.

immigrés, quitte à laisser les logements vides. Tous les membres du CA ne sont pas d'accord sur ce dernier point (et le personnel semble d'ailleurs, si l'on en croit E. Thomas, continuer à loger des immigrés à Montchovet tout en dissuadant les ménages français de s'y installer).

L'apparition des difficultés à Montchovet comme la prise de contrôle de l'office par la Ville coïncident avec des difficultés économiques pour l'office : après un solde excédentaire en 1978 (1 072 706 F), il affiche en 1979 un déficit de 1 683 310 F. Le CA pointe Montchovet du doigt. Or, si les impayés proviennent effectivement majoritairement de ce groupe et que la montée de la vacance inquiète, Montchovet est toutefois encore bénéficiaire en 1980<sup>226</sup>.

Le déficit peut en fait aussi s'expliquer par une autre opération. Beaulieu bénéficie durant cette période d'importants travaux de mise aux normes<sup>227</sup> sans conventionnement et avec maintien de loyers bas, aboutissant à un déficit quasi équivalent à celui de l'office (1 426 773 F en 1980)<sup>228</sup>. Mais, pour Eric Thomas<sup>229</sup> :

« les administrateurs de gauche et de droite n'ont aucun intérêt à jeter le trouble sur Beaulieu. Par contre, il valait mieux amplifier les problèmes et en quelque sorte diffamer Montchovet, pour les premiers afin d'obtenir des aides de l'Etat, pour les seconds afin de tenter de jeter le discrédit sur un quartier contestataire par rapport à la politique de l'office depuis sa mise en habitation ».

Cette situation générale conduit à prendre rapidement des décisions pour Montchovet : dès 1981, le conventionnement apparaît à la municipalité comme la seule solution à la réalisation de travaux et une étude pour la préparation d'un dossier HVS est confié à EPURES.

La méthodologie mise en œuvre par EPURES s'appuie sur l'écoute des habitants, associations et travailleurs sociaux<sup>230</sup>. Une mobilisation s'organise rapidement autour de l'agence, traduite par la fondation d'une association nommée « Renaissance de Montchovet »<sup>231</sup> et le fort investissement des élus et services municipaux<sup>232</sup>.

A partir des échanges au sein des groupes de travail et des données qu'elle recueille, l'agence aboutit à différentes propositions dont les objectifs sont l'enrayement des départs de locataires, le rééquilibrage social de la population<sup>233</sup> et l'animation sociale : dédensification de 1182 à 1000 logements avec reprise architecturale extérieure<sup>234</sup> ; rééquilibrage des immeubles et diminution de la concentration des étrangers par la diversification des logements (fusion d'appartements, équipement des logements), refonte de la politique d'attribution globale de

---

<sup>226</sup> La vacance de logements à Montchovet est de 55, contre 52 à Montreynaud où l'office ne possède que 696 logements.

<sup>227</sup> Sanitaires, électricité, isolation thermique, reprise des halls et parties communes.

<sup>228</sup> THOMAS E., 1992, *op. cit.*, p.83.

<sup>229</sup> Idem.

<sup>230</sup> Permanences à la Muraille et à Pierre-Loti, questionnaire largement diffusé, nomination d'un médiateur par allée avec l'appui de la CNL... EPURES, *CR de réunion en mairie*, 22 septembre 1981. Archives municipales de Saint-Etienne (AMSE), 6169 W 14, 6169 W 15 et 6169 W 25.

<sup>231</sup> Composée de travailleurs sociaux, d'associations et de commerçants.

<sup>232</sup> Participants aux réunions de travail : les élus et services techniques, EPURES, l'office, les amicales laïques CNL de Montchovet et la Palle, les centres sociaux Arc-en-ciel et de Montchovet, des assistantes sociales de la DDASS, le Club féminin, l'amicale des Algériens, le collège de Beaulieu, l'école primaire de Montchovet, des parents d'élèves, des commerçants de Montchovet, des psychologues du CHR de Saint-Jean-Bonnefonds... *CR de la réunion de la commission municipale d'urbanisme*, 10 novembre 1983. AMSE, 6169 W 14, 6169 W 15 et 6169 W 25.

<sup>233</sup> EPURES, 1982, *Etude pré-opérationnelle « Habitat et vie sociale »*. AMSE, 6169 W 14, 6169 W 15 et 6169 W 25.

<sup>234</sup> Les architectes Y. Gouyon et Ferraz sont pressentis pour mener l'opération. EPURES, *CR de la réunion de travail sur le quartier Montchovet*, 22 octobre 1982. AMSE, 6169 W 14, 6169 W 15 et 6169 W 25.



l'office, attributions ciblées sur les étudiants et retraités, voire vente de logements ; implantation d'activités et de services sociaux et associatifs pour diversifier les fonctions du quartier ; implantation d'une Zone d'éducation prioritaire et de structures de formation professionnelle et d'insertion des femmes. La municipalité soutient toutes les propositions.

Les partenaires adoptent ainsi, presque avant l'heure, les principes d'un dossier de Développement social des quartiers (DSQ). C'est d'ailleurs à la Commission nationale pour le DSQ nouvellement fondée que les élus adressent ce dossier HVS. Non retenu parmi les 19 premières opérations, il l'est en 1983 avec trois autres après la visite fin 1982 d'une chargée de mission de la commission séduite par la vitalité associative<sup>235</sup>. D'abord géré à l'échelle de l'office, puis à celle de la Ville, Montchovet devient dès lors une opération d'envergure nationale. L'intervention sera toutefois largement redéfinie par la municipalité de droite.

Pour la municipalité d'union de gauche, le spatial et l'intervention sur le bâti servent d'outils pour mener son projet social à bien : corriger les déséquilibres socio-spatiaux et donner à tous un logement décent. Le logement social joue un rôle clé dans la démarche. A l'issue de la présentation de cette politique, deux éléments peuvent être retenus.

D'une part, la gauche donne une légitimité nouvelle aux HLM, posant par là un élément essentiel de la reconnaissance au titre de patrimoine culturel.

En effet, désormais implanté dans le centre et les quartiers anciens pour permettre d'y maintenir des populations défavorisées, le logement social participe par là même à la préservation de l'identité historico-culturelle de la ville, via des projets de construction se voulant respectueux de celle-ci (Tarentaize) ou même, dans certains cas, des opérations d'acquisition-amélioration permettant la sauvegarde d'immeubles anciens / historiques (Peuple). En périphérie, l'intervention de grands noms de l'architecture sur les GE afin de les faire passer de « logement » à « habitat » produit le même effet en terme de légitimité.

D'autre part, dans les cas de Montreynaud et de Montchovet, la gauche s'efforce de préserver pour les GE le peuplement qui était le leur à l'origine : s'ils relèvent bien du logement social, les GE sont destinés à des catégories moyennes et des ouvriers (majoritairement qualifiés). Les interventions d'amélioration visent en effet le maintien sur place des catégories moyennes qui commencent à quitter les GE. L'intervention prend la forme de projets urbains visant à « réhabiliter » ces GE, au sens urbanistique comme juridique (restituer dans ses droits), comme A. Micoud et J. Roux invitent à l'entendre<sup>236</sup>.

Par là, la gauche locale tente de résister aux évolutions du peuplement constatées dans les GE (paupérisation), et encouragées par l'Etat, comme vu plus haut. Lors d'une délibération du Conseil municipal le 24 mars 1978, le président de l'office M. Duchesne, élu de la gauche unifiée, affirme ainsi :

« si nous essayons d'échapper à la contrainte du pouvoir, nous ne pouvons pas échapper totalement à sa politique anti-sociale et à son désir de démolir ce que l'on appelle le logement social. Il convient donc de nous élever contre la politique gouvernementale qui ne cesse de porter atteinte au logement social en augmentant constamment le taux des intérêts des emprunts. En effet, ces emprunts remboursables il y a quelques années en 65 ans au taux

<sup>235</sup> Le dossier est en fait « rattrapé » par la qualité du tissu associatif, car le quartier est en dessous du seuil démographique prévu pour les DSQ, qui restaient des opérations exceptionnelles et exemplaires.

<sup>236</sup> MICOUD A., ROUX J., 1996, « L'architecture en procès de réhabilitation. Réflexions sur l'appropriation patrimoniale des traditions constructives », dans : *Les annales de la recherche urbaine*, « Patrimoine et modernité », n°72, Paris, pp. 136-143.

d'intérêt de 1 % sont amortis actuellement en 40 ans, au taux d'intérêt de 3 %. C'est la cause essentielle qui provoque les loyers chers ».

Si l'élu regrette les loyers chers, c'est certes parce qu'ils ne permettent apparemment pas l'accueil de familles populaires. Mais avec le système de l'APL auquel la gauche finit par adhérer (pour Montchovet), ce n'est pas pour les catégories populaires dans les GE qu'elle s'inquiète, mais pour les catégories moyennes non concernées par cette aide et qui dès lors peuvent être tentées de partir. La destination que la gauche réserve aux GE ne fait aucun doute lorsque l'on s'intéresse, à l'autre bout de l'échelle sociale, aux familles populaires étrangères qui, selon l'élu M. Arnaud doivent être logées dans des « *constructions de petits immeubles spécifiques pour familles nombreuses dans des quartiers à faibles proportions étrangères* »<sup>237</sup>.

Toutefois, la parenthèse représentée par le passage de la gauche au pouvoir municipal apparaît comme le chant du cygne du système de GE pour catégories moyennes et salariés, en particulier à Montchovet : dès lors que la gauche perd les élections en 1983, un nouveau peuplement pour ce GE est imposé.

### **1.2.2 | VILLE SEGREGUEE ET FONCTION DEVALORISANTE DE MONTCHOVET (1983-1995).**

Lors de la campagne pour les élections de 1983, la liste d'union de gauche, avec les mêmes personnes à sa tête, fait valoir son bilan de la gestion municipale. Il est centré sur un maître mot : le quartier. Elle affirme en effet que plus un seul n'est oublié.

La droite est emmenée par François Dubanchet, ex-maire de Saint-Victor-sur-Loire, ex-premier adjoint de Michel Durafour, longuement directeur de la Chambre d'agriculture, qui possède une image d'homme débonnaire et de bon gestionnaire paysan. Elle mène une campagne autour de trois thèmes : une critique idéologique contre la coalition communosocialiste<sup>238</sup>, l'incompétence économique attribuée à la gauche (à travers notamment la gestion de l'affaire Manufrance, dont les difficultés amènent la fermeture) et l'insécurité (associée à l'immigration). Ces différents thèmes et critiques, dans un contexte local et national qui les placent au centre de nombreux débats, lui permettent de remporter les élections.

L'action de la droite est principalement centrée sur l'économie. La question du logement et du peuplement, que la gauche a rendue prédominante, est toutefois incontournable. Le projet DSQ lancé par l'équipe Sanguedolce est sur les rails, et la droite n'a pas d'autre choix que de le poursuivre. D'abord réticente, elle y voit ensuite un outil pour mener une politique urbaine ségrégative, réorientant totalement le contenu du projet et attribuant à Montchovet une fonction tout à fait nouvelle, que revêtent d'autres GE à l'échelle française, soit celle de loger des populations défavorisées.

Ces éléments sont ici démontrés grâce à des sources d'information variées, en particulier des documents techniques et administratifs, comme pour le paragraphe précédent, mais aussi la presse locale, dans laquelle les élus expriment à plusieurs reprises leurs ambitions pour ce GE.

---

<sup>237</sup> EPURES, *CR de la réunion de travail sur le quartier Montchovet*, 17 décembre 1981, AMSE, 6169 W 14, 6169 W 15 et 6169 W 25.

<sup>238</sup> L'anti-communisme est un ressort essentiel de la campagne.

### 1.2.2.1 | Retour de la droite : le logement laissé à l'initiative privée.

La critique que le nouvel adjoint à l'urbanisme, Michel Thiollière, formule dès l'année 1983 à l'encontre de la politique urbaine de la municipalité Sanguedolce laisse entendre que celle de la municipalité Dubanchet sera toute différente : « *initiatives tous azimuts, anarchiques, souvent incohérentes et dans tous les cas coûteuses* »<sup>239</sup>. Effectivement, sur la question du logement et de l'habitat, les deux politiques s'opposent.

#### > *Nouvelle politique de l'habitat et du logement.*

La politique du logement dans les quartiers anciens est réorientée. Les outils de réanimation hérités de la gauche sont liquidés (CIVSE, ARQUASE), EPURES est reprise en main<sup>240</sup> et la réhabilitation des quartiers anciens est confiée au CALL.

Une quatrième OPAH, dite multisites (Jacquard, H. Gonnard, République, Chavanelle et Saint-François), est lancée. La municipalité fait tomber certaines des contraintes réglementaires posées par la gauche afin de laisser les initiatives immobilières privées se développer. Le mouvement de réhabilitation du parc ancien s'amplifie alors, mais est cette fois dominé par les investisseurs à la recherche de rentabilité : ils remettent sur le marché de petits logements, d'un meilleur rendement locatif et excluant les familles nombreuses. Dans les nouveaux objectifs de l'OPAH, aucune allusion n'est d'ailleurs faite au maintien sur place des populations occupantes, voire aux équipements socioculturels.

L'intervention municipale directe est recentrée sur quelques quartiers, dans le cadre d'actions d'accompagnement des OPAH, avec d'une part un travail sur les espaces publics (réaménagement de nombreuses places d'églises ou d'œuvres paroissiales : Valbenoîte, Saint-Roch, place Doron à St-François, place Merlat à Beaubrun...), et d'autre part l'implantation d'équipements : maison des associations à Valbenoîte, crèches dans ce même quartier et à Bergson, complexe sportif de Michon, salle de gymnastique et MJC des Tilleuls reconstruites...

L'action sur le centre-ville et le péricentre se double d'un investissement sur les espaces périphériques. La droite relance en effet une politique de développement de l'habitat individuel en périphérie, d'une part en mettant en révision les POS passés sous la gauche afin d'en alléger les contraintes, et d'autre part en autorisant la construction dans les espaces classés en réserves foncières (autour de Montreynaud au Nord-Est, sur la zone des Champs au Nord-Ouest, à la Cotonne et au Grand-Clos à l'Ouest).

La nouvelle politique du logement est ainsi dominée par le laisser-faire et l'initiative privée, dans un esprit libéral (l'adjoint à l'urbanisme reproche d'ailleurs à son prédécesseur d'avoir mené sa politique « *dans un sens un peu marxisant, vous avez privilégié des organismes publics largement subventionnés et largement déficitaires aujourd'hui... notre volonté est de favoriser la promotion libérale, de favoriser l'entreprise privée* »<sup>241</sup>) et avec des visées économiques : pour M. Thiollière, « *la construction d'un logement équivaut à la création ou au maintien de trois emplois* »<sup>242</sup>.

---

<sup>239</sup> « La municipalité et l'urbanisme. Un double désir : réalisme et efficacité », *La Tribune-Le Progrès*, 1<sup>er</sup> octobre 1983.

<sup>240</sup> Nomination d'un directeur de sensibilité de centre-droit.

<sup>241</sup> DCM du 5 septembre 1983, AMSE.

<sup>242</sup> « La municipalité et l'urbanisme. Un double désir : réalisme et efficacité », *La Tribune-Le Progrès*, 1<sup>er</sup> octobre 1983

> *La politique pour le logement social.*

Dans le logement social, la politique de la municipalité est caractérisée par une faible activité<sup>243</sup>. Des résidences pour personnes âgées sont construites. Seules des opérations déjà engagées sont achevées, à Tarentaize (seconde tranche de 126 logements par l'office municipal) et Terrenoire (44 logements par l'office départemental). Mais le contingentement des PLA pose le problème de l'achèvement de Tarentaize (troisième tranche) et d'une opération à Centre II. Pourtant, la réactivation de la SAIEM<sup>244</sup>, via l'augmentation de son capital par la hausse de la participation de la Ville (de 35 à 65 %), permet de débloquer ces opérations, non sans les redéfinir : à Tarentaize, la troisième tranche est remplacée par un immeuble en accession avec locaux d'activité en rez-de-chaussée.

La politique de non-intervention conduit à une délégation aux organismes d'HLM, qui agissent selon les opportunités, dans le montage de petites opérations en général centrales accueillant de 89 à 100 % de ménages français ouvriers qualifiés, employés, voire cadres : parc Giron, rue Tissot, boulevard Jules-Janin, Montreynaud (Petite Bélarde)... Le souci de gestion prévaut sur le social, désormais laissé au CALL : 681 logements améliorés dans le cadre de l'OPAH multisites, aide à l'amélioration de 134 logements locatifs à caractère social et de logements pour propriétaires à faibles ressources sur toute la ville, aménagement d'une quinzaine de logements dans trois immeubles cédés par la Ville.

Pour ce qui concerne le parc existant, la réhabilitation des logements sociaux, en particulier les ensembles, est établie comme priorité nationale à partir de 1981-82 et réaffirmée dans le cas stéphanois par la DDE qui souhaite avant tout y résorber la vacance. Les cités de Maugara et de la Dame-Blanche sont ainsi réhabilitées, respectivement par le Toit Forézien (ex-UMCF) et par LOGIREL en partenariat avec la Ville. Pour les GE, si la municipalité abandonne facilement la réhabilitation de Montreynaud (la CIVSE, en difficulté financière, est liquidée), il lui est impossible de faire de même avec Montchovet, devenue opération prioritaire au plan national.

Sur ce dossier, la municipalité reprend d'abord en main l'office. La gestion comptable prend rapidement le pas sur la ligne sociale. La Chambre régionale des comptes se penche sur la situation déficitaire de l'office en octobre 1983<sup>245</sup>. Afin de pouvoir bénéficier d'une aide de la Caisse des prêts aux organismes dans le cadre de la procédure « office en difficulté » lancée par l'Etat, l'office met en place un plan de redressement financier le mois suivant, comprenant une diminution des coûts de fonctionnement, la résorption de la vacance et un conventionnement progressif du parc de logements. Sur ce dernier point, Guy Giraud (adjoint au maire, administrateur et futur président de l'office) « regrette qu'à tous les CA, le conventionnement soit mis en cause par certains : nous raisonnons en gestionnaire »<sup>246</sup>. Car en effet, les administrateurs de la Confédération nationale du logement (CNL), élus par les locataires, s'opposent au principe. Dans un communiqué à la presse, ils expliquent<sup>247</sup> :

« le plan comporte une aide de l'Etat qui comblerait la moitié du déficit à condition que le reste soit couvert par la majorité des loyers. Le moyen pour atteindre cet objectif : le conventionnement de l'ensemble du patrimoine locatif. Il s'agit là d'une décision très grave puisqu'elle concerne des immeubles sur lesquels ne seront réalisés au préalable aucun travaux lourds de réhabilitation et d'isolation. [...] Il n'est pas possible d'accepter cela, car les locataires

<sup>243</sup> THOMAS E., 1992, *Politiques urbaines et transformations socio-spatiales, l'exemple stéphanois 1977-1991*, op. cit.

<sup>244</sup> Qui a récupéré en 1985 les 450 logements de la CIVSE.

<sup>245</sup> THOMAS E., 1992, op. cit.

<sup>246</sup> THOMAS E., 1992, op. cit.

<sup>247</sup> « HLM : non au plan de redressement », *La Tribune-Le Progrès*, 16 décembre 1983.

ne sont en aucun cas responsables de la situation difficile de l'office ainsi que des mauvaises conditions de financement issues de la loi du 3 janvier 1977 [...]. Cette loi n'est pas encore abolie malgré la promesse faite lors de l'élection présidentielle de 1981. [...] A l'exemple des locataires de la Marandinière et de Beaulieu qui ont, les premiers, engagé l'action contre les projets de conventionnement, le comité de coordination appelle l'ensemble des locataires de l'office à réagir ».

Ce conflit n'est pas le premier du mandat Dubanchet entre les locataires et l'office. Au contraire, la réhabilitation de Montchovet cristallise les tensions. Dès mai 1983, la municipalité déclare vouloir donner suite au dossier DSQ. Plusieurs raisons la motivent. Tout d'abord, la réhabilitation représenterait des dizaines de millions de francs de travaux pour des entreprises locales du BTP en difficulté. Ensuite, la Caisse des prêts aux organismes en ayant fait une condition, elle permettrait pour l'office un apport de 5 600 000 F dans le cadre de la procédure « offices en difficulté ».

### **1.2.2.2 | Réhabilitation de Montchovet : la ville coloniale pour modèle.**

Pourtant, neuf mois passent avant la signature. Ce délai s'explique par des divergences entre d'un côté la Ville et l'office et de l'autre l'Etat et les habitants au sujet de la troisième raison poussant la municipalité à mener le projet DSQ : elle veut saisir l'opportunité de la réhabilitation de Montchovet pour mener une politique particulière vis-à-vis des populations étrangères ou supposées telles. L'insécurité et l'immigration, associées sous l'appellation « les bronzés » utilisée par le maire, sont des éléments clés de la campagne de Dubanchet. Afin de satisfaire son électorat, il entend expérimenter à Montchovet une politique de regroupement volontaire des immigrés, et faire de Montchovet un quartier maghrébin autocontrôlé et respectant l'identité culturelle et religieuse des familles. Une politique qui n'est pas sans rappeler les logiques de gestion des villes coloniales françaises ou le « développement séparé » tant certains propos d'élus qui vont être rapportés ici sont idéologiques.

*> L'objectif : regrouper les immigrés de la ville à Montchovet ?*

M. Dubanchet, après avoir semblé donner suite au projet de maintien des équilibres sociaux, décide d'établir de nouvelles propositions fondées sur le refus de l'intégration des communautés étrangères. C'est le 28 juin 1983 que le maire présente cette politique à l'Etat dans un cadre administratif officiel, à l'occasion d'une réunion de travail en mairie présidée par le secrétaire général de la Préfecture, M. Figeat. Après une visite du quartier avec des membres de la CNDSQ, la réunion vise à établir les modalités de montage du projet, qui a obtenu un accord de principe mais attend d'être concrétisé par une convention entre l'Etat, la Ville et l'office. M. Dubanchet confirme que<sup>248</sup> :

«la municipalité entend poursuivre cette opération, et souhaite que l'intégration des populations immigrées puisse être menée suivant le désir de ces populations, qui souhaiteraient être regroupées par petits quartiers plutôt que d'être éparpillées dans la ville ».

---

<sup>248</sup> VILLE DE SAINT-ETIENNE, *CR de la réunion sur le dossier DSQ de Montchovet*, 28 juin 1983. AMSE, 6169 W 14, 6169 W 15 et 6169 W 25.

Sans réellement prendre parti, M. Figeat tente un rappel à l'ordre en conclusion de la réunion, en indiquant la réflexion à avoir sur les équilibres ethniques et le travail à faire en terme de concertation<sup>249</sup> :

« un point important doit être approfondi rapidement : l'avenir de ce quartier en termes de composition sociale, soit par un blocage d'arrivées de familles immigrées, soit en acceptant une homogénéité sociale, et ceci avec l'assentiment de la population ».

Mais l'évènement de l'été est la visite surprise et spectaculaire à Montchovet du président de la République François Mitterrand le matin du 10 août 1983, sans annonce (nul à Saint-Etienne n'était prévenu) ni escorte. Il discute avec la boulangère, s'invite chez une mère de famille nombreuse algérienne de la Muraille, serre des mains, échange avec des jeunes, avant de s'en aller pour effectuer une visite semblable aux Minguettes<sup>250</sup>.

L'après-midi, une réunion est organisée en préfecture de Région. Le président y rencontre les élus municipaux de la région concernés par les opérations DSQ. Les débats portent, entre autres, sur l'immigration<sup>251</sup>. L'ensemble des participants s'accorde sur le fait de s'engager dans un tarissement de l'immigration clandestine<sup>252</sup>. En ce qui concerne le logement des immigrés, les positions sont plus divergentes. François Mitterrand évoque le débat qui s'est instauré entre les partisans de l'intégration des immigrés à la population d'origine, et ceux qui souhaitent la création de quartiers, des « zones réservées »<sup>253</sup>, où les immigrés seraient réunis par ethnies, comme le suggère François Dubanchet. Pour le maire de Saint-Etienne<sup>254</sup> :

« ce ne serait pas de la ségrégation, car certains des représentants de ces populations en sont d'accord : cela permettrait le respect des coutumes et des modes de vie ».

Si le président de la République affirme que cette solution « *ira à l'encontre d'une politique plusieurs fois décennale* » et des vœux des pays d'origine, il affirme, selon les journalistes, « [que] *la question doit être étudiée* » : « *la discussion sur ce sujet se poursuit, elle ne peut être close du jour au lendemain* »<sup>255</sup>.

François Dubanchet voit dans ces propos un encouragement à sa politique ségrégationniste. Il affirme en effet un peu plus tard<sup>256</sup> :

« [mon] opinion, je l'ai soumise au président Mitterrand lorsque je l'ai rencontré à la préfecture de Lyon. C'est lui-même qui m'a dit qu'elle n'était pas en soi originale, puisque l'ambassadeur de Tunisie lui avait tenu à peu près le même langage quelques jours plus tôt. C'est d'ailleurs pourquoi il m'a répondu en substance : 'pourquoi ne pas essayer ce que vous préconisez, avec tous les risques que cela comporte' ».

---

<sup>249</sup> Cette citation est extraite d'un compte-rendu de réunion élaboré par les services techniques de la Ville, des réserves sur la fidélité de la transmission doivent être prises. D'autant plus que, se basant peut-être sur une autre source, le CRESAL affirme que Figeat fut plus catégorique : en fin de réunion, il met en avant la nécessité « *d'élaborer, au niveau de l'ensemble de la ville, une politique de logement des immigrés* », suivant les principes établis par la municipalité Sanguedolce. MICOUD A., ION J., NIZEY J., PERONI M., MOUTON J-L., 1986, *Une opération de développement social des quartiers : l'ainsi-nommé Montchovet. La question de la représentation*, Saint-Etienne, CRESAL, p. 100.

<sup>250</sup> « Le président dans la Muraille », *La Tribune-Le Progrès*, 11 août 1983.

<sup>251</sup> « Thé à la Menthe pour François Mitterrand », *La Tribune-Le Progrès*, 11 août 1983.

<sup>252</sup> Dubanchet affirme qu'il a « *dit [son] inquiétude au président de la république devant l'immigration clandestine qu'il faut arrêter, car quand il y en a assez, il y en a assez ! [Il lui a] également précisé [qu'il avait] arrêté de signer les certificats d'hébergement car, au bout de 3 mois, ces 'touristes' restent* ». « Quand la Muraille de Chine s'éveillera II », *Hebdo*, 2 novembre 1983.

<sup>253</sup> L'expression est notée par les journalistes. « Intervention de F. Dubanchet et L. Neuwirth », *La Tribune-Le Progrès*, 12 août 1983.

<sup>254</sup> MICOUD A., ION J., NIZEY J., PERONI M., MOUTON J-L., *op. cit.*, p. 100.

<sup>255</sup> « Thé à la Menthe pour François Mitterrand », *op. cit.* et « Intervention de F. Dubanchet et L. Neuwirth », *op. cit.*

<sup>256</sup> « Quand la Muraille de Chine s'éveillera II », *Hebdo*, 2 novembre 1983.

Le « *en substance* » peut témoigner du caractère relatif de la fidélité de la transcription des propos du président par le maire.

D'autres effets sont à lier à cette journée passée par le président de la République dans la région. D'une part, l'intérêt présidentiel révèle l'attachement de l'Etat au dossier DSQ de Montchovet, qui ne peut dès lors qu'aboutir. D'autre part, le parallèle effectué entre Montchovet et les Minguettes n'améliore pas l'image du quartier stéphanois. C'est sans doute d'ailleurs pour cela que, dès le surlendemain de la visite, André Garnier, conseiller municipal, secrétaire fédéral du PS et locataire militant de la Muraille, fait paraître dans la presse un communiqué intitulé *L'image du quartier n'est pas noire*. Il y affirme<sup>257</sup> :

« concernant le problème des familles immigrées, je tiens à dire que je ne suis pas du tout d'accord avec M. Dubanchet qui semble vouloir résoudre le problème de notre quartier en en faisant un ghetto pour les familles étrangères, ce n'est d'ailleurs pas là la politique gouvernementale et ce n'est pas dans cette direction que la municipalité d'union de gauche avait mis en route le projet de réhabilitation du quartier. Il faut rénover et vite, avec la participation de tous les habitants. Mais on ne résoudra pas le cas de Montchovet, comme d'ailleurs celui d'autres quartiers de Saint-Etienne (la Dame-Blanche, Montferré), sans définir une politique globale, à l'échelle de l'agglomération, tant du point de vue de la programmation que de l'attribution des logements, et ceci conformément aux orientations gouvernementales ».

Le débat dans la presse entre le maire et l'opposition ne fait que commencer. En novembre, François Dubanchet présente publiquement, via les médias locaux, la nouvelle orientation municipale pour le GE de Montchovet<sup>258</sup> :

« les immigrés veulent s'intégrer ou ne le veulent pas. A ce moment là, ils restent ensemble même s'il est hors de question que je veuille faire une ville arabe à Montchovet ou ailleurs. On oublie de dire que dans les bâtiments de la rue Pierre-Loti, il y a une allée où il y a 98 % d'immigrés et une autre 80 %. [...] Au risque de choquer, je dirais que vouloir l'intégration à tout prix est un non-sens car personne ne la veut d'un côté comme de l'autre [...]. En revanche, je crois que vouloir faciliter les petits regroupements par ethnie serait préférable car si la majorité des immigrés est musulmane, tous n'ont pas la même culture et ne s'entendent pas forcément. [...] A propos du financement de ce projet de réhabilitation, [...] si l'on admet que le gouvernement sera généreux et prendra en charge 50 à 55 % des dépenses, il manque encore quelques 5 milliards, ce qui représente, pour ce seul dossier, 700 F pour chacun des 80 000 foyers fiscaux de Saint-Etienne ! C'est évidemment beaucoup trop. C'est pourquoi, s'il le faut, je n'hésiterai pas à aller tendre la sébile dans les pays du Golfe pour aider ces gens-là et pas seulement pour leur construire une mosquée ».

En des termes qui se veulent plus consensuels, l'adjoint à l'urbanisme Michel Thiollière<sup>259</sup> développe<sup>260</sup> :

« il y a une forte population d'immigrés et des logements qui constituent une perte d'exploitation pour l'office. Mais cette situation n'est pas de notre fait car s'il existe un ghetto c'est que la précédente direction de l'office l'a laissé se réaliser. M. Dubanchet [...] a dit qu'en la matière, il fallait une politique réaliste car l'intégration n'était pas la panacée d'autant que nombre d'immigrés désirent rester ensemble comme le démontre le regroupement qui existe de ce fait notamment à Pierre-Loti. C'est pourquoi le maire a proposé un regroupement par ethnies pour ceux qui sont sur place et qui le désirent ».

---

<sup>257</sup> « L'image du quartier n'est pas noire », *La Tribune-Le Progrès*, 12 août 1983.

<sup>258</sup> « Quand la Muraille de Chine s'éveillera II », *Hebdo*, 2 novembre 1983.

<sup>259</sup> « Quand la Muraille de Chine s'éveillera II », *op. cit.*

<sup>260</sup> Cette politique municipale nouvelle se traduit rapidement par le rejet par le CA de l'office de la subvention accordée par la Caisse Nationale pour le Logement des Immigrés pour la construction de 10 logements individuels rue Gambon pour loger des familles de Montchovet, l'office préférant y loger d'autres familles.

Cette politique ségrégationniste, avec ses quartiers français et étrangers, n'est pas sans rappeler la politique menée dans le Maroc colonial au début du XX<sup>e</sup> siècle.

Dans les premières phases du colonialisme français au Maghreb (XIX<sup>e</sup> siècle), militaires et colons s'installent dans les formes urbaines précoloniales (médiinas). « *Il y a [...] la tendance toute naturelle, forcée même au début, à s'installer là où se trouvent la vie et les affaires, c'est-à-dire dans la ville indigène* », explique Louis-Hubert Lyautey (1854-1934), militaire français premier résident général au Protectorat français du Maroc en 1912, chargé de la « pacification ». Mais, selon lui, l'installation se fait au prix de réaménagements et de destructions des formes anciennes, sans pour autant parvenir à une adaptation aux modes de vie européens ni à une cohabitation efficace<sup>261</sup> :

« à très bref délai, chacun s'y gêne et en souffre. Toutes les habitudes, tous les goûts s'opposent. Peu à peu, la ville européenne chasse le natif, sans pour cela réaliser les conditions indispensables à notre vie moderne, de plus en plus étalée et trépidante. En somme, il faut toujours, et vite, finir par sortir de la ville indigène et créer de nouveaux quartiers. Mais il est alors trop tard : le mal est fait ; la ville indigène est polluée, sabotée ; tout le charme en est parti, et l'élite de la population l'a quitté ».

Le résultat est, souvent « *la mutilation et même [...] la disparition des villes indigènes, dans les pays où s'installe l'Européen* ». Devant cette insatisfaction, sous son impulsion et son travail au Maroc, la tendance évolue au début du XX<sup>e</sup> siècle vers la séparation des communautés, la séparation des espaces indigènes et des espaces coloniaux au sein même des villes :

« l'expérience de trop de villes algériennes était là pour nous l'enseigner. Il était donc bien simple, puisque que l'on devait en sortir, de commencer par se mettre dehors ».

L'opposition, en les personnes de MM. Tomas (ex-adjoint à l'urbanisme) et Vennin (député socialiste de la circonscription), qui ne manquent effectivement pas de dénoncer le retour à la ville coloniale<sup>262</sup>, réaffirme ses positions et fait part de ses inquiétudes sur les effets d'une telle politique<sup>263</sup> :

« [M. Dubanchet a dit que] les conclusions d'EPURES ne lui convenaient pas. Au lieu d'essayer de diluer les étrangers et poursuivre leur insertion, il a avoué qu'il entendait procéder à des regroupements ethniques [...]. J'ai [Bruno Vennin] alors dit haut et fort que je ne pouvais pas cautionner de tels principes : non pas par plaisir de contradiction, mais tout simplement parce que la position de M. Dubanchet est théorique et abstraite et qu'il n'avoue pas ce qu'il veut faire. Il y a déjà 3 000 personnes enfermées dans un système qui conduit à l'échec scolaire et au chômage et l'on va chasser les Français de l'ensemble des HLM de Montchovet et le mal-vivre s'étendra tout autour. Ce n'est pas sérieux, d'autant que l'on a constaté qu'une communauté étrangère n'est pas par elle-même source à problèmes, des regroupements conduisant à l'explosion. Il suffit de provocations pour que des incidents éclatent. Regrouper cinq à dix familles de même culture c'est une bonne idée, en rassembler 1 000 c'est une très mauvaise solution [...]. On a le droit de remettre en cause une étude, mais on n'a pas le droit de créer des problèmes qui n'existent pas ».

Pour l'opposition municipale, la concentration des immigrés :

« c'est concentrer les problèmes sociaux et de sécurité, c'est créer, pour les jeunes, des difficultés de scolarisation et d'insertion, c'est répéter à Montchovet l'expérience insoutenable

---

<sup>261</sup> LYAUTEY L.-H., 1927, *Paroles d'action. 1900-1926*, [<http://www.international.icomos.org/publications/wash95.pdf>], consulté le 20 octobre 2010.

<sup>262</sup> THOMAS E., 1992, *op. cit.*, p. 199.

<sup>263</sup> « Quand la Muraille de Chine s'éveillera II », *Hebdo*, 2 novembre 1983.



des Minguettes, [...], c'est aussi chasser progressivement les Français qui habitent le quartier et encourager les réactions de racisme et de rejet ».

Elle espère au final que ne sera pas porté « *un mauvais coup à la paix sociale et raciale de Saint-Etienne, sous prétexte d'identité culturelle des immigrés* »<sup>264</sup>.

Les associations de Montchovet, pour se défendre de ces orientations, s'organisent en Cartel des associations, composé de l'Amicale des locataires, de la MJC, du Club féminin, du Club 2000, de l'Amicale des Algériens, de l'Association du jeu et de l'enfant, du Centre d'Information féminin, de la SSAE, de l'Association Loisirs au quotidien et de l'association des parents d'élèves. Dans un communiqué à la presse, le Cartel affirme que « *rien ne peut être fait sans les associations représentatives des habitants du quartier [...], dans l'esprit de la commission nationale* », et fait connaître ses options pour Montchovet : « *ne pas faire de Montchovet un ghetto, améliorer les conditions de vie des habitants, permettre que de nouveaux locataires arrivent, le libre accès des immigrés aux différents ensembles immobiliers existant à Saint-Etienne* » et le refus du conventionnement<sup>265</sup>.

> *D'une convention DSQ compromise à un « développement social du quartier » compromis.*

En coulisses, l'Etat effectue, dans un premier temps, un travail visant à infléchir la proposition de la municipalité. Le 1<sup>er</sup> septembre, soit peu après la visite du président Mitterrand, la Préfecture invite la Ville à remettre le dossier en chantier en rappelant les points exposés par le secrétaire général Figeat en conclusion de la réunion du début de l'été. Des groupes de travail, composés d'élus, de techniciens municipaux et de représentants des diverses administrations concernées (DDE, DDASS...) sont mis en place par la Ville pour finaliser le dossier sur les questions du bâti, de l'accompagnement et des espaces extérieurs. Les associations de Montchovet, comme les artisans de la démarche menée par la gauche (EPURES, travailleurs sociaux) en sont exclus. A la réunion suivante, le 12 octobre, le maire présente l'avancement du dossier, et réexpose sa position : le regroupement des familles immigrées sur la base du volontariat. La Préfecture constate les divergences avec les instructions qui lui sont données par la CNDSQ, et lève la séance<sup>266</sup>. Le maire ne change pour autant pas de direction, comme en témoigne la note remise avec le dossier le 20 octobre<sup>267</sup> :

« L'expérience prouve que l'intégration de certaines ethnies dans la population française est difficile... [...] Le regroupement strictement volontaire et jamais imposé de familles maghrébines et turques ayant des affinités communes autour de foyers culturels pourrait contribuer à une auto-discipline de ces communautés au sein de la ville avec l'espérance raisonnable d'heureux effets sur la sécurité publique et l'ordre général. [...] Il convient enfin de mettre ces populations au travail... et pourquoi ne pas rechercher auprès d'investisseurs de l'Islam les moyens nécessaires à la création d'entreprises et leur prise en charge par un encadrement de même origine ? ».

La secrétaire de la Commission, qui reçoit le dossier, adresse alors une note d'information aux différentes instances de l'Etat, car :

---

<sup>264</sup> « Ne pas renouveler à Montchovet l'expérience des Minguettes » *La Tribune-Le Progrès*, 14 novembre 1983.

<sup>265</sup> « Montchovet, réhabilitation du quartier : une déclaration du Cartel des associations », *Loire matin*, 11 décembre 1983.

<sup>266</sup> MICOUD A., ION J., NIZEY J., PERONI M., MOUTON J-L., *op. cit.*, p. 102.

<sup>267</sup> Note de François Dubanchet adressée à la secrétaire de la CNDSQ, reproduite par le CRESAL. MICOUD A., ION J., NIZEY J., PERONI M., MOUTON J-L., *op. cit.*, p. 103.

« cette opération nécessite une mise au point rapide, [et] justifie une décision au plus haut niveau, [au regard de l'important] enjeu politique des décisions qui seront prises sur Saint-Etienne, en raison, d'une part de l'engagement personnel du président de la République, d'autre part, du précédent [qui pourrait être] créé notamment à l'égard des municipalités de l'opposition »<sup>268</sup>.

Pour elle, l'acceptation telle quelle du projet doit être exclue, car :

« le retour à la ville coloniale, comportant ses quartiers européens et ses quartiers maghrébins, est à l'opposé de la politique gouvernementale d'insertion sociale des familles immigrées. Elle comporte de graves dangers : exacerbation du racisme entre communautés, contrôle social accru par les autorités politiques et religieuses des pays d'origine, opposition de la seconde et de la troisième génération d'immigrés ».

Elle note toutefois que :

« un refus net, sans explication et concertation, créerait des difficultés politiques non négligeables : les propositions du maire peuvent trouver un écho dans l'opinion publique. Par ailleurs, il laisserait sans solution la vacance actuelle des logements ».

Aussi propose-t-elle la négociation :

« il convient, avant de l'entreprendre, d'en définir les bases. Celles-ci pourraient être, conformément aux principes d'action de la Commission nationale : refus du principe d'une ségrégation organisée à l'échelle de l'ensemble d'un quartier ; définition d'un plan d'accueil des familles immigrées dans l'ensemble de la ville ; accord pour opérer certains regroupements ethniques, à une échelle fine (immeubles ou cages d'escaliers), dans le cadre d'un programme de réhabilitation du quartier ; concertation étroite avec les représentants des habitants ».

Si les principales exigences demeurent, un assouplissement apparaît dans la possibilité offerte de procéder à des regroupements ethniques à échelle fine.

Sur ces propositions, des négociations discrètes ont lieu entre l'Etat et la Ville. Elles aboutissent à un accord : la convention tripartite Etat-Ville-OPHLM est signée le 16 décembre 1983.

L'article II de la convention présente les objectifs<sup>269</sup>. Premièrement :

« arriver progressivement à un rééquilibrage de la composition sociale du quartier, notamment en y accueillant de nouvelles familles. En tout état de cause, la proportion de familles immigrées ne sera pas augmentée dans l'ensemble du quartier. Des regroupements ethniques permettant une cohabitation harmonieuse des différentes populations pourront être favorisés sur tel ou tel immeuble ou partie d'immeuble. A cet égard, les changements éventuels d'habitation à l'intérieur de Montchovet seront, bien entendu, volontaires ».

Deuxièmement :

« mettre en œuvre des mesures et actions qui améliorent les logements, les espaces environnants et la vie sociale du quartier, [avec notamment, au niveau des actions à mettre en œuvre], une série de mesures visant à faciliter la cohabitation des populations d'origines différentes qui l'habitent. A cet effet, un effort particulier sera envisagé en faveur des communautés immigrées, dans le respect de leur culture et de leur identité ».

Troisièmement :

---

<sup>268</sup> Note de la secrétaire de la CNDSQ à l'attention de la présidence de la République, du cabinet du Premier ministre, du ministère de l'Urbanisme et de la secrétaire d'Etat à la Famille et aux Immigrés, reproduite par le CRESAL. MICOUD A., ION J., NIZEY J., PERONI M., MOUTON J-L., *op. cit.*, p. 108.

<sup>269</sup> CNDSQ, *Convention Montchovet Etat – Ville de Saint-Etienne – Office municipal d'HLM*, 16 décembre 1983. AMSE, 6169 W 14, 6169 W 15 et 6169 W 25.

« établir une concertation avec les habitants, de manière que, régulièrement, ils donnent leur avis et fassent part de leurs propositions ».

Cette convention est ainsi un compromis. Elle laisse place aux expériences que le maire veut tenter, aussi Michel Thiollière se satisfait-il en affirmant que cette convention est « *une bouffée d'oxygène pour les entreprises régionales [du BTP]* » et que « *les usagers seront consultés par l'office, notamment les immigrés pour savoir s'ils souhaitent ou non une intégration* »<sup>270</sup>. En retour, l'opposition municipale et l'Etat abandonnent leur volonté de traitement du logement des immigrés à l'échelle de la ville et les habitants leur refus du conventionnement contre l'affirmation de la concertation, la conduite d'actions sociales et le refus du ghetto. « *Cette convention marque un recul net par rapport aux déclarations de M. Dubanchet, exprimant sa volonté d'organiser Montchovet en ghetto pour immigrés* », affirme ainsi M. Chomat, ex-premier adjoint de la municipalité Sanguedolce<sup>271</sup>. L'opposition et les habitants restent toutefois prudents, comme en témoigne la presse le lendemain de la signature<sup>272</sup>, car aucun réel moyen de vérification de l'application de la concertation n'est défini dans la convention. La suite des événements montre que la prudence était justifiée.

### 1.2.2.3 | La mise en œuvre du DSQ.

L'Etat s'implique dans le démarrage rapide des opérations en nommant pour chef de projet un représentant de la Préfecture.

> *Première tranche de réhabilitation : la « folklorisation » de Montchovet.*

Dans le cadre du volet social du DSQ, diverses actions sont ainsi relativement vite mises en place<sup>273</sup>. Pour l'animation, la MJC et les associations voient leurs moyens renforcés (avec notamment un soutien au Club 2000 de prévention de la délinquance, qui se voit doté d'un garage pour initier les jeunes à la mécanique automobile), un atelier d'initiation à l'informatique est créé<sup>274</sup>, tout comme une maison de l'enfance à Pierre-Loti, et un comptoir de femmes maghrébines produisant à domicile des objets artisanaux est fondé (et rapidement étendu à d'autres quartiers d'habitat social, d'où son nom de Comptoir des sept collines). Les personnes recrutées pour travailler dans ces structures sont pour partie significative issues de l'immigration maghrébine. Au niveau de l'emploi, la Mission locale pour l'emploi des jeunes est décentralisée, des stages de formation pour les jeunes (formation à l'isolation thermique) et les femmes chef de famille sont organisés. Du côté de l'éducation, une Zone d'éducation prioritaire (ZEP) est créée. Enfin, pour la sécurité, un bureau de police est installé dans la Muraille et des campagnes « anti été chaud » sont organisées (activités pour les jeunes, etc.)<sup>275</sup>.

Pour l'action sur le bâti, en 1984, l'Etat impose un concours de concepteurs avec douze architectes locaux groupés en trois équipes : Carrot, associé à Bressian, Chabanne et Granet ; Balembos associé à Gorce, Parmeland et Peyrard ; Kock, associé à Lassagne, Ruel et Martin.

---

<sup>270</sup> « 10 milliards pour Montchovet », *Hebdo*, 20 décembre 1983.

<sup>271</sup> « A gauche, satisfaction mais vigilance », *La Tribune-Le Progrès*, 17 décembre 1983.

<sup>272</sup> *Idem*.

<sup>273</sup> THOMAS E., 1992, *op. cit.*

<sup>274</sup> « Une réalisation exemplaire ouverte sur l'avenir », *Loire matin*, 6 avril 1984.

<sup>275</sup> « Opération anti été chaud à Montchovet : plus de jeunes mais moins loin », *Loire matin*, 4 août 1984.

Les deux équipes les plus sensibles aux propositions initiales d'EPURES et dont les projets axés sur la réhabilitation des logements et parties communes ont la faveur des habitants, soient celles de MM. Carrot et Balembos, ne sont pourtant pas retenues, à la colère des associations<sup>276</sup>. Le choix se porte sur la troisième équipe, dont le projet privilégie le changement d'image du quartier, la municipalité ayant fait valoir sa préférence.

C'est, après l'exclusion des habitants des groupes de travail, un nouveau couac de la concertation, à laquelle le maire et son adjoint à l'urbanisme ne croient pas : « *au sujet des associations enfin, je veux bien les consulter, mais il est évident que nous ne pourrions pas réaliser tout ce qu'ils demandent, car il n'y a malheureusement pas qu'un seul quartier à Saint-Etienne dont il faut s'occuper !* » affirme le maire<sup>277</sup>, tandis que M. Thiollière dit « *qu'il y a des considérations techniques qui ne sont pas de la compétence de l'Amicale par exemple* ».

Les architectes résument leur ambition en deux expressions phares : « *apporter des solutions aux problèmes de robinet et d'imaginaire* » et « *mettre de la tendresse dans un monde un peu sec* »<sup>278</sup>. En plus d'interventions sur le confort des logements de Montchovet<sup>279</sup>, il s'agit d'une part, et principalement, de transformer l'existant afin d'attacher une nouvelle image à Montchovet, via des interventions sur les façades, et d'autre part de « *terminer Montchovet* », en particulier son environnement, en aménageant un jardin « *romantique et néoclassique* » (pergolas, bassins, fontaines) autour de la rue Pierre-Loti et un terrain d'aventures derrière la Muraille.

La première tranche de réhabilitation concerne le secteur de la Muraille de Chine, autour d'un traitement architectural spectaculaire. Le projet initial prévoit en effet l'aménagement d'avant-corps sur les quatre premiers étages de la Muraille afin d'aménager 53 grands logements (T5 à T7) et de déconcentrer les allées par des escaliers hélicoïdaux extérieurs. A ces aménagements s'ajoute celui de sept « *transparences* », passages aménagés en pied d'immeuble pour permettre le passage direct entre la place Roinat devant et le terrain d'aventures derrière. Enfin, et surtout, l'intervention sur la Muraille est complétée par l'aménagement de huit « *cours urbaines suspendues* », aménagées entre les 10<sup>e</sup> et 13<sup>e</sup> étages, que les architectes présentent comme des « *placettes en plein ciel* », des espaces de sociabilité et convivialité<sup>280</sup>. « *Sans doute pour les familles maghrébines, une sorte de transposition de la cour musulmane dans l'architecture moderne* », ajoute le géographe Eric Thomas dans sa thèse<sup>281</sup>.

Ne peut-on pas voir dans cet aménagement, là aussi, une logique proche de celle de la ville coloniale ? En effet, la politique urbaine coloniale de séparation spatiale des communautés

---

<sup>276</sup> Le Cartel des associations affirme que « *la concertation prévue officiellement [...] n'est pas mise en œuvre de manière correcte* », déplore « *ne pas avoir été accepté à la réunion du jury* » : « *les habitants se voient imposer un projet qu'ils n'ont pas choisi... contre un autre qu'ils avaient approuvé. A quoi sert de [l']avoir consulté ?* ». « Montchovet. Amicale des locataires. Un projet de réhabilitation », *Loire matin*, 2 avril 1984.

<sup>277</sup> « *Quand la Muraille de Chine s'éveillera II* », *Hebdo*, 2 novembre 1983.

<sup>278</sup> « *Mettre de la tendresse dans un monde un peu sec...* », *Loire matin*, 17 avril 1984.

<sup>279</sup> Double vitrages, volets roulants, changement des portes palières, isolation phonique et thermique (bardage des façades, fenêtres en PVC), mise aux normes électriques, VMC, faïences murales des salles de bain, transformation des loggias et modification des vides ordures dans les cages d'escaliers. « Montchovet, réhabilitation du quartier : démarrage des travaux en décembre », *La Tribune-Le Progrès*, 24 novembre 1984.

<sup>280</sup> La sociabilité ne joue en fait que pour 28 ménages sur 500, et 14 seulement bénéficient d'une sociabilité directe.

<sup>281</sup> THOMAS E., 1992, *op. cit.*, p.200.

mise en place par Lyautey au Maroc (à Rabah en particulier) va de pair, à côté de l'aménagement d'espaces coloniaux, avec une sauvegarde de la ville musulmane<sup>282</sup> :

« c'est de [la séparation] qu'est partie notre conception initiale. Toucher le moins possible aux villes indigènes. Aménager à leurs abords, sur les vastes espaces encore libres, la ville européenne, suivant un plan réalisant les conditions les plus modernes ».

S'il s'agit de permettre d'y préserver les modes de vie, cette préservation s'accompagne d'actions de valorisation de la ville indigène. Henri Prost, urbaniste officiel de Lyautey, explique<sup>283</sup> :

« il y avait un autre motif qui n'avait jamais été manifesté par aucun gouverneur civil ou militaire : le désir de conserver l'esthétique si particulière des cités indigènes d'un pays parvenu au XX<sup>e</sup> siècle sans avoir été influencé par la civilisation moderne [Des perspectives sur les espaces anciens sont aménagées, les monuments sont mis en valeur, l'espace est mis en scène] ».

Avec ce parallèle avec Rabat, la spectaculaire création de « cours musulmans » à la Muraille de Chine, qui ne manquent pas d'être peintes en bleues (nous rappelant le « bleu Marrakech ») peut ainsi apparaître comme une « folklorisation » empruntant les logiques de gestion urbaine coloniale. Il n'y a pas ici au départ d'architecture typique (le fonctionnalisme se veut même plutôt « universel »), mais les interventions peuvent être interprétées comme une volonté d'en créer une<sup>284</sup>. La comparaison semble d'autant plus valable que le projet initial pour Montchovet prévoit la construction dans le secteur Pierre-Loti d'une mosquée monumentale devant attirer des musulmans de toute la ville<sup>285</sup>.

Si le Cartel des associations accepte l'idée des transparences (jugées toutefois trop nombreuses), il rejette fermement le parti architectural d'ensemble, en particulier les cours et la construction de très grands logements dans les avant-corps, tout comme le projet de mosquée monumentale. Le projet est finalement revu à la baisse : sept cours urbaines (au lieu de huit), quatre transparences (contre sept prévues), 35 grands logements (53 projetés initialement) dans les avant-corps sont réalisés, et la mosquée, comme le jardin néo-classique romantique, sont abandonnés par la municipalité. Sans doute les revendications des habitants ont-elles joué un rôle, mais peut-être pas aussi important que la dimension économique : sur un coût de première tranche de réhabilitation de 42 624 000 F, 5 600 000 passent dans le surcoût architectural (réalisation des cours)<sup>286</sup>.

---

<sup>282</sup> LYAUTEY L.-H., 1927, *paroles d'action. 1900-1926*, [<http://www.international.icomos.org/publications/wash95.pdf>], consulté le 20 octobre 2010

<sup>283</sup> PROST H., 1932, *Le développement de l'urbanisme dans le Protectorat du Maroc*, [<http://www.international.icomos.org/publications/wash95.pdf>], consulté le 20 octobre 2010.

<sup>284</sup> Il faut préciser ici que l'architecte de la réhabilitation n'a pu être rencontré, et que le propos tenu ici est une interprétation de son travail.

<sup>285</sup> Le Comptoir des sept collines est aussi à raccrocher à cette gestion « coloniale » de la ville et du quartier.

<sup>286</sup> Ce qui fera dire au Cartel que ce traitement s'est fait au détriment de l'amélioration du confort intérieur des appartements et des parties communes, que le prestige l'a emporté.



*Image 48 : Les « cours urbaines » de la Muraille.*  
Archives Métropole habitat Saint-Etienne, début des années 1990

Ainsi, l'image de Montchovet et de la Muraille vus de la voie express Firminy-Givors, comme l'aide aux entreprises du BTP, semblent être les principales motivations de la municipalité. Devant ce constat, le chef de projet démissionne en juin 1985, désavouant cette réhabilitation où les divergences et conflits ne manquent pas. Un an plus tard, ce sont les chiffres sur l'occupation des logements de la Muraille qui viennent sanctionner l'opération : seulement 29 logements sont reloués à des ménages<sup>287</sup> et la composition socio-ethnique se déséquilibre encore.

	Juillet 1985		Juillet 1986	
	Nb	%	Nb	%
<b>Logements</b>	526		476	
<b>Vacants</b>	234	44,5	156	32,5
<b>Ménages</b>	292		321	
<b>Français</b>	178	61	180	56
<b>Maghrébins</b>	75	26	103	32
<b>Autre</b>	39	13	38	12

*Tableau 11 : Occupation de la Muraille de Chine en 1985 et 1986.*  
E. Thomas, *op. cit.*, p. 204

<sup>287</sup> D'autres sont occupés par des services sociaux.

> *Deuxième tranche : un retour aux propositions d'EPURES.*

Devant cet échec, l'OPHLM reprend en main la seconde tranche de réhabilitation sur le secteur Pierre-Loti. Pendant la première tranche sur le secteur Claude-Monet / Muraille, l'office répond favorablement à toutes les demandes de logement sur le secteur Pierre-Loti afin d'y résorber la vacance. Comme il ne semble pas exister de demande réelle émanant des ménages « français »<sup>288</sup>, le secteur prend vite des allures de « ghetto » maghrébin. Si bien que c'est l'inverse de l'effet recherché qui est atteint : la vacance augmente (un tiers du secteur, principalement sur la grande barre D).

	Juillet 1985		Juillet 1986	
	Nb	%	Nb	%
<b>Logements</b>	606		606	
<b>Vacants</b>	174	28,7	196	32,5
<b>Ménages</b>	432		406	
<b>Français</b>	175	40,5	127	31,3
<b>Maghrébins</b>	210	48,5	246	60,6
<b>Autre</b>	47	10,9	33	8,1

Tableau 12 : **Occupation de Pierre-Loti en 1985 et 1986.**

E. Thomas, *op. cit.*, p. 205

L'OPHLM envisage alors le relogement d'une trentaine de familles lourdes et jugées responsables du climat malsain du quartier. A la demande du maire, l'Etat accorde des budgets pour la construction de 24 logements individuels spécifiques. Mais la localisation de certains des logements dans des secteurs marginalisés (Molina, la Bâtie, Reveu...) refusés par les locataires de Montchovet comme la pression des résidents organisés en comité de défense dans les secteurs plus favorisés (rue Jean-Parot) amènent au seul relogement de neuf familles.

Afin de ne pas rencontrer de vacance comme à la Muraille, l'office s'oriente vers une dédensification du secteur Pierre-Loti, en particulier pour le bâtiment D qui concentre cette vacance (155 logements en 1986). Après un an de discussion avec la DDE, l'office obtient la démolition des quatre cages d'escaliers les plus au nord (143 logements sur 368). Les cours urbaines suspendues, projetées ici comme à la muraille, sont abandonnées et laissent place à un traitement signal au sommet de la partie conservée la plus au nord, permettant la suppression de quelques logements supplémentaires. Par ailleurs, sept logements de l'immeuble sont attribués à des associations. Afin d'ouvrir le secteur Pierre-Loti sur Montplaisir, c'est encore la démolition (dix logements) qui est choisie pour séparer l'immeuble E en deux parties<sup>289</sup>. La vacance passe ainsi d'un tiers à un quart des logements en 1988.

La même année, la vacance touche encore 107 logements à la Muraille, dans laquelle quatorze autres logements sont attribués en 1987 et 1988 à une deuxième maison de l'enfance, à la mission locale pour l'emploi des jeunes et à quelques militaires du contingent assurant une présence dans le quartier. L'office amorce alors une politique d'attribution aux étudiants de la faculté des sciences, de l'Ecole nationale d'ingénieurs de Saint-Etienne et de l'Institut universitaire technologique tout proches (30 étudiants à la Muraille en 1987). Poursuivant la

<sup>288</sup> Ou peut-être sont-ils dissuadés, comme le suggèrent E. Thomas ou le CRESAL.

<sup>289</sup> Pour ces travaux, douze jeunes sont chargés de repeindre les allées, 15 autres préparent un CAP maintenance en bâtiment.

logique, l'office passe en 1989 une convention avec le CROUS pour la réalisation d'une résidence universitaire à la Muraille : 120 chambres dans l'allée 9 (40 logements à l'origine, dont 30 sont vacants).



**Carte 8 : La réhabilitation de Montchovet (Saint-Etienne) dans le cadre du DSQ.**

R. Kaddour, octobre 2010.

D'après THOMAS E., 1992, *Politiques urbaines et transformations socio-spatiales, l'exemple stéphanois 1977-1991*, Thèse de doctorat de géographie, Université de Saint-Etienne, p. 204.

Dédensification, relogement ailleurs de familles à problèmes, diversification fonctionnelle et location à des étudiants : la Ville finit par appliquer des modèles en cours d'autres opérations HVS et DSQ et les solutions proposées par EPURES dès le départ.

Toutefois, la vacance à Montchovet ne disparaît pas (130 logements en 1989, soit 14 %) et ce malgré l'abaissement du nombre de logements de 1182 à 919. Le rééquilibrage socio-ethnique n'est pas assuré (40 % de ménages étrangers à Claude-Monet, 60 à Pierre-Loti, 70 % des ménages à revenu inférieur à 6 000 F par mois). Les dégradations et le climat d'insécurité augmentent.



Cette opération, mais surtout la politique qui va avec attribuant une fonction dévalorisante à Montchovet, à savoir le logement des immigrés et défavorisés dans une ville volontairement ségréguée, ne fait ainsi qu'accentuer la dévalorisation générale de ce GE, engagée dès les premiers mouvements de population au milieu des années 1970. Elle le mène tout droit à sa démolition.

### 1.2.3 | LE DYNAMITAGE DE LA MURAILLE DE CHINE, ENTRE FIN D'UN SYMBOLE ET SYMBOLIQUE FIN DU « GE GHETTO » (1995-1997).

La démolition le 27 mai 2000 de la Muraille de Chine à Saint-Etienne est considérée comme un tournant de l'histoire de la ville mais aussi de celle des GE en France. Pour les professionnels locaux de l'aménagement, cette démolition a « fait sauter un tabou sur le renouvellement urbain »<sup>290</sup>, et pour *Le Monde*, elle symbolise, avec d'autres ayant lieu la même année, « un infléchissement de la politique de la ville »<sup>291</sup>, opinion partagée par des chercheurs en sciences humaines qui ne manquent pas d'y faire référence<sup>292</sup>.

Pour constater le recours progressif à la démolition dans la politique de la ville, il est possible de se référer à la chronologie établie par Vincent Veschambre, qui lui-même s'appuie sur la thèse de A. Berland-Berthon<sup>293</sup> :

« [l'] idée de démolir les tours et barres des grands ensembles [est] déjà présente dès la mise en place de la politique de la ville au début des années 1980 [...]. C'est ainsi que dans son rapport, Hubert Dubedout pose la question liminaire : 'faut-il réhabiliter ou démolir ?'. Mais c'est pour y répondre par la négative, compte tenu du caractère récent de ces grands ensembles (pas encore amortis), du maintien d'une forte demande pour le logement social et d'un scepticisme vis-à-vis de l'efficacité d'une démolition pensée comme solution à des problèmes avant tout d'ordre économique et social »<sup>294</sup>.

Pour le traitement des GE, la préférence va alors à la réhabilitation, les démolitions sont difficiles à négocier avec l'Etat<sup>295</sup> (à l'image de Grande-Synthe – Nord – analysée par N. Lahmini<sup>296</sup> ou de la démolition d'une partie de l'immeuble D de Pierre-Loti), et quoi qu'il arrive très ponctuelles (Vaulx-en-Velin, les Minguettes, la Courneuve ; dans la région stéphanoise : Firminy-Vert, la Romière au Chambon-Feugerolles).

« C'est au cours des années 1990 que l'idée de la démolition finit par s'imposer », explique V. Veschambre en citant une série de documents et procédures officiels, à commencer par la circulaire du 8 juillet 1996 adressée aux préfets de Région, de Département et aux directeurs

<sup>290</sup> DE GRAVELAINE F., MASBOUNGI A., 2006, *Saint-Etienne « in progress »*, Paris, Editions du Moniteur, 111 p.

<sup>291</sup> « Saint-Etienne démolit sa 'muraille de Chine' », *Le Monde*, 22 mars 2000.

<sup>292</sup> BLANC J.-N., BONILLA M., et TOMAS F., 2003, *Les grands ensembles, une histoire qui continue*, Saint-Etienne, Presses Universitaires de Saint-Etienne, 260 p. BONNEVILLE M., 2004, « Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France », *Annales de la recherche urbaine*, n°97, pp. 7-17. VESCHAMBRE V., 2008, *Traces et mémoires urbaines*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, 315 p.

<sup>293</sup> BERLAND-BERTHON A., 2009, *La démolition des logements sociaux, Histoire urbaine d'une non-politique publique*, Editions du Certu, Lyon, 487 p.

<sup>294</sup> VESCHAMBRE V., 2008, *Traces et mémoires urbaines*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, p. 121.

<sup>295</sup> « Les textes précisent bien que la démolition doit rester un outil d'exception, qui ne peut se justifier qu'en cas de vacance importante, dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble », VESCHAMBRE V., 2008, *op. cit.*, p. 121.

<sup>296</sup> LAHMINI N., 2004, « La démolition du logement social, l'expérience de Grande-Synthe », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°97, « Renouvellements urbains », pp. 43-50.

départementaux de l'Équipement qui présente la démolition comme « *une étape, un moyen, un levier du projet urbain* ». Vient ensuite le rapport Sueur de 1997 qui met au premier plan la problématique de la reconstruction. Arrive encore la création des prêts 'construction-démolition' en 1998 par la Caisse des Dépôts pour les projets élaborés dans le cadre de la politique de la ville. Puis vient enfin la circulaire du 26 juillet 2000, « *qui entérine ce changement de politique et permet de passer à la vitesse supérieure, en organisant la prise de décision dans le cadre de la décentralisation* ». D'environ 4 000 par an durant les années 1990, le nombre de logements démolis passe à 10 000 au début des années 2000. Ainsi, si la démolition est « *un tabou au niveau national* » dans les années 1980, le « *tabou est bel et bien tombé au tournant des années 1990 et 2000* »<sup>297</sup>.

En cette année 2000, un certain nombre de démolitions sont alors très médiatisées, voire mises en scène, comme pour entériner la direction nouvelle de la politique de la ville : à la Courneuve (barre Renoir) en juin, à Mantes-la-Jolie et Meaux à la fin de l'année. La toute première de ces démolitions médiatiques est celle de la Muraille de Chine à Saint-Etienne, « *la plus importante opération de ce type en France* »<sup>298</sup>. Du fait de ce caractère pionnier, elle apparaît comme un exemple fort pour illustrer ce tournant de l'histoire des GE<sup>299</sup>.

Il s'agit donc ici de faire un retour sur cette démolition, en tâchant d'en identifier les justifications mais aussi le sens : le choix est en effet fait de la saisir dans sa signification en termes de peuplement pour les GE, dans la mesure où elle apparaît comme un coup de grâce porté au système de « GE ghetto ».

### 1.2.3.1 | Le discours de justification : rationalité gestionnaire et technique.

En 1995, le maire de Saint-Etienne Michel Thiollière, élu depuis quelque mois seulement<sup>300</sup>, décide de démolir la Muraille de Chine. Au moment où l'annonce est faite, la décision surprend puisque l'immeuble ne paraît pas amorti<sup>301</sup> et qu'il sort d'une réhabilitation. Elle surprend aussi car ni l'office devenu OPAC de Saint-Etienne Région, propriétaire, ni l'Etat, acteur incontournable du logement social, n'ont validé cette décision : elle n'a pas été prise par le CA de l'OPAC ni validée par une quelconque commission nationale. Le consensus entre ces acteurs se fait toutefois rapidement.

C'est l'édition régionale du *Monde* que le maire choisit en septembre 1995 pour annoncer cette décision, l'une des toutes premières de son mandat. Pendant les mois et années qui suivent, c'est toujours dans la presse qu'il s'efforce de la justifier. Aussi, c'est à partir d'une revue de la presse locale pour la période entre l'annonce et la démolition que l'argumentaire du maire est reconstitué ici. Cet argumentaire est par ailleurs mis en parallèle avec des statistiques (sur la population, ses situations sociales, la délinquance, la vacance et les coûts

---

<sup>297</sup> VESCHAMBRE V., 2008, *op. cit.*, p. 121 et 122. Auparavant, des cités "d'urgence" sont démolies sans regret, mais ce que l'on démolit là ne relève plus du provisoire.

<sup>298</sup> « Samedi, la 'muraille de Chine' est démolie à Saint-Etienne », *Libération*, 27 mai 2000.

<sup>299</sup> La présentation s'appuie sur un mémoire de maîtrise réalisé en 2002 : KADDOUR R., 2002, *Le devenir du GE de Montchovet après la démolition de la Muraille de Chine*, mémoire pour la maîtrise de géographie, université Jean Monnet de Saint-Etienne, qu'elle complète par une revue de presse et des entretiens.

<sup>300</sup> Il est maire depuis 1994 en remplacement de François Dubanchet démissionnaire et dont il était l'adjoint à l'urbanisme, avant d'être cette fois-ci élu en 1995.

<sup>301</sup> Les prêts contractés doivent alors toujours courir.

propres aux GE de Montchovet) tirées d'un rapport d'études réalisé par EPURES dans la même période<sup>302</sup>.

> *La vacance et son coût.*

Cet argumentaire prend pour point de départ un constat de vacance, qui pour le maire signifie coûts de gestion et rejet de l'immeuble par les Stéphanois. A l'annonce de la démolition, environ 200 des 450 logements sont inoccupés<sup>303</sup>. Michel Thiollière affirme : « *les institutionnels* [occupants des logements transformés en locaux professionnels] *se sont retirés, [...] la grande majorité des habitants souhaite partir [...] et plus personne ne veut venir s'installer dans la Muraille* »<sup>304</sup>. Il parle d'une « *désertion* »<sup>305</sup>.

Dès le départ, Michel Thiollière trouve un allié en l'OPAC de Saint-Etienne et en son président Guy Giraud (également adjoint au maire et professionnel de l'immobilier), dans la mesure où, pour l'OPAC, cette démolition présente un certain nombre d'intérêts. Guy Giraud explique dans la presse que l'OPAC a « *deux gros soucis : celui de Montchovet et, à un degré moindre, celui de Montreynaud, deux quartiers difficiles à gérer au quotidien* »<sup>306</sup>.

Pour l'OPAC, et en termes de gestion, la démolition apparaît d'abord comme un moyen de se débarrasser d'un gouffre financier né dès les réhabilitations (145 millions de francs au total furent dépensés), tout en sachant que cette démolition aura elle-même un coût (estimé alors à 40 millions de francs).

Les coûts engendrés par Montchovet et la Muraille proviennent tout d'abord de la vacance, que le président exprime dans les mêmes termes que le maire<sup>307</sup> :

« à Montchovet, [...] des logements ne se loueront plus, sauf à des populations en grande difficulté sur le plan social. Nous avons essayé de remplacer les locataires par des entreprises, des institutions, des jeunes appelés du contingent, les services de la DPS du Conseil général, mais personne ne voulait plus rester à Montchovet ».

Immeuble	Nombre de logements	Logements loués	Taux d'occupation
Muraille de Chine	409	198	48 %*
B	50	47	94 %
C	67	39	58 %
D	155	124	80 %
E	80	71	89 %
F	78	67	86 %
Rue Le-Corbusier**	75	66	88 %
Square Renoir**	105	83	79 %
<b>TOTAL</b>	<b>1 019</b>	<b>695</b>	<b>68 %</b>

\* 43 % sans les étudiants de la résidence universitaire. \*\* Fausse Marandinière assimilée à Montchovet.

Tableau 13 : **Taux d'occupation des logements à Montchovet en 1996**  
EPURES, avril 1997, *Quartier de Montchovet, un projet urbain et social d'ensemble*.

<sup>302</sup> EPURES, avril 1997, *Quartier de Montchovet, un projet urbain et social d'ensemble*.

<sup>303</sup> « Michel Thiollière : je suis élu pour façonner le Saint-Etienne de demain », *La Tribune-Le Progrès*, 13 mars 1996.

<sup>304</sup> Idem.

<sup>305</sup> « Michel Thiollière : démolir la Muraille de Chine est indispensable », *L'avenir en Loire*, avril 1999.

<sup>306</sup> « OPAC Saint-Etienne Région », dossier des *Echos de la Loire*, n°81, nd.

<sup>307</sup> Idem.

Années	Nombre de logements	Nombre de logements occupés	Taux d'occupation
1970	1 362*	1362	100 %
1981	1 362*	1 100	80,7 %
1986	1 280*	871	68 %
01.01.1993	1 019*	867	85 %
01.01.1995	1 019*	791	77,6 %
01.01.1996	1 019*	763	74,8 %
31.12.1996**	1 019*	695	68,2 %

\* Y compris logements de la Fausse Marandinière. \*\* L'annonce de la démolition de la Muraille a été faite

Tableau 14 : **Evolution des taux d'occupation des logements à Montchovet**  
Source : EPURES, avril 1997, *Quartier de Montchovet, un projet urbain et social d'ensemble*

Les coûts proviennent ensuite des dégradations, que le président présente ainsi :

« la casse et le vandalisme coûtent entre 400 et 500 000 francs par an, et cette somme est créditée sur le budget d'exploitation, ce qui est pénalisant, car il serait bien préférable que cet argent soit affecté à la revalorisation du patrimoine. Et c'est malheureusement en augmentation »<sup>308</sup>.

Au final, sur la question des coûts, avec Christian Cabal, lui aussi adjoint au maire et par ailleurs député de la Loire, il affirme et défend la démolition :

« la cour des comptes, dont un des objectifs premiers est de débusquer les mauvaises gestions, a signalé que ce bâtiment aurait dû être démoli depuis longtemps en raison des coûts excessifs qu'il occasionne »<sup>309</sup>.

Dépenses d'entretien courant	Charges de logements vacants (chauffage)	Pertes de loyers (vacance)	Pertes de redevances (CROUS)	Total
1 600 000 F / an	750 000 F / an	2 200 000 F / an	800 000 F / an	5 350 000 F / an

Tableau 15 : **Coûts spécifiques à Montchovet pour l'OPAC au milieu des années 1990**  
Source : EPURES, avril 1997, *Quartier de Montchovet, un projet urbain et social d'ensemble*

### > La dégradation et l'inadaptation du bâti.

A ces questions financières s'ajoute un argument technique : le bâtiment, jugé mal construit et dégradé, est considéré comme obsolète. Le directeur de l'OPAC, nommé après l'annonce de la démolition, affirme ainsi<sup>310</sup> :

« le citoyen souhaite habiter dans de petites unités qui ne dépassent pas une quinzaine de logements, et pas des cages d'escaliers de 45 logements. Notre souci, c'est l'adaptation et la modernisation de notre patrimoine. La démolition en fait partie. De tous temps, l'homme a démoli la ville quand elle devenait obsolète ».

### > Revalorisation foncière du sud-est de la ville.

Associée à une construction qui lui succédera, la démolition est enfin présentée comme la seule solution pour redonner une valeur foncière et immobilière au sud-est de la ville. Dès

<sup>308</sup> « OPAC Saint-Etienne Région », *op. cit.*

<sup>309</sup> « Muraille de Chine : feu vert pour la démolition », *La Tribune-Le Progrès*, 2 décembre 1997. Les recherches pour trouver trace de cette accusation de la Cour ont été infructueuses.

<sup>310</sup> « OPAC Saint-Etienne Région », dossier des *Echos de la Loire*, *op. cit.*

l'annonce, le maire évoque déjà la valeur immobilière du terrain libéré et la possibilité d'implantation d'une activité économique. Il explique que le quartier présente des atouts puisque y sont présents un « pôle universitaire et scientifique, des équipements sportifs, culturels, sociaux et éducatifs », et qu'il est « bien desservi par les voies de communication et les transports en commun »<sup>311</sup>. Il ajoute : « le quartier est proche de l'autoroute, nous pourrions favoriser l'éclosion d'activités artisanales, et d'autres services... »<sup>312</sup>. Christian Cabal évoque un peu plus tard la possibilité de « créer une zone d'activités, un pôle de matière grise. Un grand centre de recherche pourrait logiquement trouver sa place dans ce site rénové et offrirait une nouvelle image à la ville et à la région au début du troisième millénaire »<sup>313</sup>. L'enjeu immobilier est ainsi bien cerné, même si, dans les faits, le maire prend la décision de démolir sans savoir précisément ce qui pourrait être reconstruit à la place, une attitude qui choque les locataires.

Au final, c'est un centre hospitalier privé regroupant les lits des cliniques de Beaulieu, de la Jomayère et de Michelet, qui, à l'initiative de leurs dirigeants, prend en septembre 1999 la décision de s'implanter en lieu et place des logements sociaux de la Muraille<sup>314</sup>. Le symbole ne manquera pas de heurter certains défenseurs du logement social (représentants des locataires, élus communistes...).

Sur la dimension immobilière, la démolition de la Muraille revêt par ailleurs, avec le recul des années, un caractère symbolique puisque elle doit aujourd'hui être perçue comme la première action de la politique sur laquelle Michel Thiollière structure ses deux mandats (1995-2008) : le renouvellement urbain et l'embellissement de la ville<sup>315</sup>. Le maire ne dit d'ailleurs pas autre chose quand il affirme le jour de la démolition que<sup>316</sup> :

« [la démolition de la Muraille] est un véritable symbole de changement pour la ville de Saint-Etienne. Elle est le signe tangible qu'une page est tournée et que l'on s'achemine vers une reconstruction de la cité. La ville bouge, s'embellit et se transforme. Les travaux réalisés à Montchovet sont l'image de cette volonté ».

Pour faire face à la désindustrialisation et à son corollaire la baisse démographique, le maire opte en effet pour une politique de restructuration physique de la ville devant permettre un changement d'image. Brièvement résumée, cette politique comprend des interventions bâties sur des quartiers populaires (Montreynaud, les GE du sud-est, Tarentaize-Beaubrun-Séverine et le Crêt-de-Roc), le réaménagement des espaces publics, la restructuration des voies de transport (plan de circulation du centre-ville, construction de la deuxième ligne de tramway), l'implantation de grands équipements (Zénith, Cité du Design, salle de musiques actuelles...) et le réaménagement du quartier Châteaucreux en pôle d'activités tertiaires. En plus de ces enjeux, cette politique est en elle-même instaurée en activité qui génère de l'économie, dans une ville qui ne cesse d'en perdre : marché de l'immobilier, emplois dans le BTP ou le tertiaire (chefs et chargés de projets...), finance et partenariats (subventions...), etc.

Toujours sur cette question de la revalorisation foncière et immobilière du sud-est de la ville, on devine pour l'OPAC, à travers la démolition, une stratégie d'enrayement du processus de dévalorisation qui, au milieu des années 1990, commence à s'étendre en tache d'huile à l'ensemble des GE du sud-est, ou tout du moins aux espaces proches de la Muraille : la

<sup>311</sup> « Michel Thiollière : démolir la Muraille de Chine est indispensable », *L'avenir en Loire*, avril 1999.

<sup>312</sup> « Michel Thiollière : la décision de démolir est prise », *La Tribune-Le Progrès*, *op. cit.*

<sup>313</sup> « Muraille de Chine : feu vert pour la démolition », *La Tribune-Le Progrès*, *op. cit.*

<sup>314</sup> « Une clinique à la place de la Muraille de Chine », *La Tribune-Le Progrès*, 17 septembre 1999.

<sup>315</sup> Il termine d'ailleurs son mandat sur d'autres démolitions tout aussi médiatiques, comme celle de certains bâtiments de la Manufacture d'armes dans le cadre du projet de Cité du design.

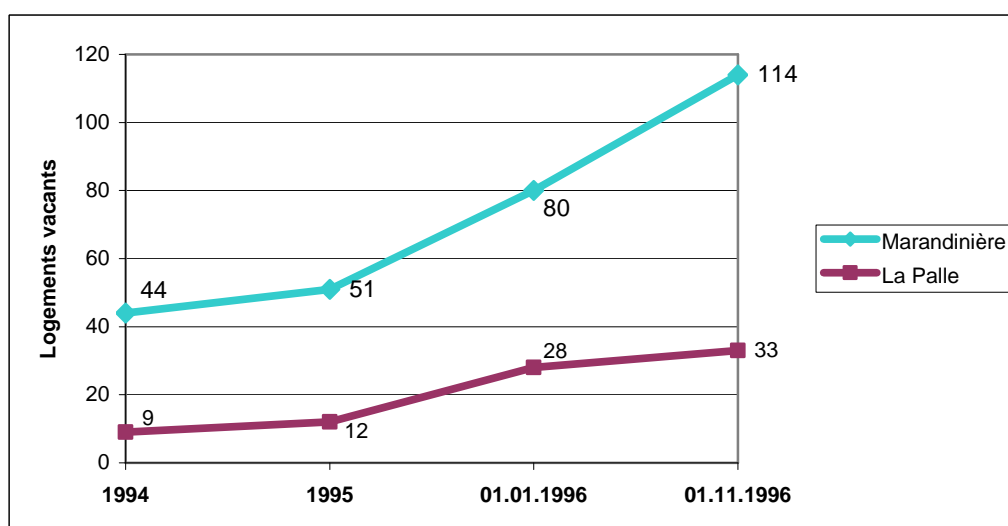
<sup>316</sup> « Jour J pour la Muraille de Chine », *La Tribune-Le Progrès*, 27 mai 2000.

vacance et les dégradations deviennent visibles dans les immeubles T et S de Montchovet situés dans le prolongement de Beaulieu, dans la Grande Marandinière ou dans la rue Colette (GE de la Palle). Pour bien cerner l'enjeu, il convient de préciser que l'OPAC est propriétaire de ces GE et que ceux-ci représentent près de 65 % de son parc. Cette démolition, comme il sera vu par la suite, va même d'ailleurs être pour l'OPAC la première étape d'une revalorisation de l'ensemble du secteur. Ainsi, si la démolition de son propre parc par l'OPAC peut sembler *a priori* surprenante, au regard de ces éléments (vacance, coûts de gestion, dévalorisation du parc de logements du sud-est), elle n'en apparaît pas moins « rationnelle ».

	Logements	Occupés	Taux d'occupation
<b>Beaulieu total</b>	1 146	1 110	97 %
<b>Immeubles S et T*</b>	84	66	78 %
<b>Petite Marandinière</b>	580	550	95 %
<b>Grande Marandinière</b>	438	354	80 %
<b>Rue Colette (La Palle)</b>	369	324	88 %
<b>Reste de la Palle</b>	688	680	99 %

\* Immeubles de Montchovet, mais rattachés habituellement à Beaulieu.

Tableau 16 : **Taux d'occupation des logements aux marges de Montchovet en 1996**  
EPURES, avril 1997, *Quartier de Montchovet, un projet urbain et social d'ensemble*



Graphique 4 : **Evolution de la vacance à la Palle et la Marandinière au milieu des années 1990**

D'après EPURES, avril 1997, *Quartier de Montchovet, un projet urbain et social d'ensemble*

Pourtant, c'est au problème posé par Montchovet dans son ensemble, et non au seul cas de la Muraille, que le maire affirme vouloir s'attaquer. Mais pourquoi démolir spécifiquement la Muraille de Chine ? Pourquoi pas les immeubles de la rue Pierre-Loti par exemple qui, s'ils ne comptent pas autant de vacance, n'en présentent pas moins tous les autres indicateurs alarmants : dégradation du bâti, difficultés socio-économiques des familles occupantes, etc. ? Le choix ne se fait pas par hasard, la démolition de la Muraille de Chine revêt une dimension hautement symbolique et politique.

### 1.2.3.2 | L'ambition : casser le « ghetto ».

En s'attaquant spécifiquement à la Muraille, le maire s'attaque à Montchovet dans son ensemble, puisque cette dernière en est en effet tout simplement le symbole<sup>317</sup>. Politiquement, il se positionne ainsi, de manière affirmée et par une action vigoureuse, sur des thèmes qui reviennent alors avec insistance : la « fracture sociale » et la sécurité.



Image 49 : La Muraille de Chine choisie comme emblème de Montchovet par le journal local  
*La Tribune-Le Progrès*, 6 juin 1984

#### > *Déconcentrer les familles en difficulté.*

Le maire met le rejet de Montchovet, exprimé par la vacance, sur le compte de difficultés sociales qui y sont exacerbées<sup>318</sup> :

« la réalité quotidienne sur Montchovet est devenue insoutenable. La précarité et l'exclusion se développent avec, pour corollaire, une augmentation de la délinquance urbaine ».

Le constat de précarité et d'exclusion se fonde sur des statistiques, que l'on trouve dans une étude réalisée en 1997 par EPURES<sup>319</sup>. 695 ménages résident à Montchovet en 1996 (environ 3 000 personnes). La population est très jeune (48 % de moins de 20 ans contre 25 % pour Saint-Etienne) et la part de ménages dont le chef est de nationalité étrangère est de 56 % (la communauté maghrébine domine avec 359 familles). La « précarité » dont parle le maire s'exprime dans les chiffres alarmants qu'EPURES tire du recensement de 1990 : 98,3 % des ménages sont allocataires (42,5 % pour l'ensemble de la ville), 39,6 % des ménages disposent de moins de 2 500 F mensuels par unité de consommation et le taux de chômage s'élève à 34,3 % de la population active (15 % pour la ville).

Pour le maire<sup>320</sup> :

« il ne faut pas laisser le quartier se paupériser. Si on ne fait rien, on va droit à l'explosion sociale et à la ruine de tout le quartier. Je ne souhaite pas que Montchovet devienne Chicago ! ».

La référence à Chicago mobilise des représentations fortes. Tout d'abord celle de la délinquance (voire de la criminalité) et de l'insécurité, fortement présentes dans le Chicago du XX<sup>e</sup> siècle. Ensuite, peut-être à un degré moindre, celle de l'anti-modèle urbain d'alors : le ghetto noir américain. La comparaison s'appuie sur deux points en apparence communs à chacune des situations, à savoir le regroupement en un même lieu de personnes

<sup>317</sup> Pour la majorité des Stéphanois qui ne vivent pas dans le quartier, Montchovet, c'est la Muraille de Chine.

<sup>318</sup> « Michel Thiollière : démolir la Muraille de Chine est indispensable », *L'avenir en Loire*, avril 1999.

<sup>319</sup> EPURES, 1997, *Quartier de Montchovet, un projet urbain et social d'ensemble*.

<sup>320</sup> « Michel Thiollière : la décision de démolir est prise », *La Tribune-Le Progrès*, *op. cit.*

« communautairement » et socio-économiquement semblables<sup>321</sup> d'une part, et la violence et la délinquance en œuvre d'autre part.

Aussi, pour le maire, la démolition est un moyen de déconcentrer les problèmes et de favoriser la mobilité des familles de Montchovet. Il affirme en effet que si Montchovet est « un quartier repoussoir pour les Stéphanois », il est aussi « un lieu d'enfermement pour ceux qui y habitent »<sup>322</sup> : « c'est une population captive qui habite ici : elle ne peut pas habiter ailleurs, pour la bonne raison qu'on ne lui propose rien d'autre ». Pour que « ces populations vivent dignement » et qu'elles aient « les meilleures chances d'intégration », il propose via la démolition de « favoriser leur mobilité »<sup>323</sup>. Mais, précise-t-il, pas vers Montreynaud, l'autre GE stéphanois à problèmes, seule perspective résidentielle proposée jusqu'ici aux familles les plus en difficultés. Parce qu'« il n'est pas question de déplacer le problème ailleurs, ce serait une erreur ! ».

Selon les dires du maire, pour les ménages de Montchovet<sup>324</sup> :

« la solution passe par la construction de logements locatifs, l'aide à la réhabilitation de l'ancien, ou pourquoi pas au relogement dans d'autres communes de la Loire ou de la France. Chacun est libre d'aller où il veut ! ».

### > Stopper la délinquance.

Toujours sur la thématique du ghetto, la Muraille de Chine est pour les Stéphanois, depuis les années 1980, un symbole de délinquance. Et les années du milieu de cette décennie 1990, marquées par des faits divers ayant pour décor la Muraille, ne font qu'accentuer cette image. Il est possible de présenter ici ceux qui ont le plus fait parler, en particulier dans la presse, afin de travailler le constat de délinquance formulé par le maire.

	1994	1995	1996
Agressions	23	24	18
Cambriolage	45	39	53
Vols de véhicules	21	23	12
Vols à la roulotte	60	40	39
Vols simples	14	20	10
Incendies volontaires	6	10	18
Dégradations	23	44	84
<b>TOTAL</b>	<b>192</b>	<b>200</b>	<b>234</b>

Tableau 17 : **La délinquance à Montchovet au milieu des années 1990**

Source : EPURES, avril 1997, *Quartier de Montchovet, un projet urbain et social d'ensemble*

Dans la nuit du 15 août 1993, en face de la Muraille de Chine, un habitant de la Marandinière, âgé de 60 ans et connu dans la ville sous le surnom « le marcheur », ancien « pistard » proche du cycliste stéphanois Roger Rivière, marcheur effréné à la démarche reconnaissable liée à une invalidité légère, est agressé par des jeunes de la Muraille et leur chien. Il décède des morsures et coups qu'il reçoit. L'assassinat de cette figure, symbole du vieux Saint-Etienne,

<sup>321</sup> Il a pourtant participé, en tant qu'adjoint au maire précédent, à la mise en œuvre de ce regroupement. Le caractère incontrôlable des difficultés qui en découlent l'amène à proposer la démolition.

<sup>322</sup> « Michel Thiollière : démolir la Muraille de Chine est indispensable », *L'avenir en Loire, op. cit.*

<sup>323</sup> « Michel Thiollière : je suis élu pour façonner le Saint-Etienne de demain », *La Tribune-Le Progrès, op. cit.*

<sup>324</sup> « Michel Thiollière : la décision de démolir est prise », *La Tribune-Le Progrès*, 4 juin 1996.



plonge la ville dans une vive émotion et accentue sans doute la xénophobie de certains citoyens.

Le 26 février 1996, l'athlète algérien Nourredine Morcelli, triple champion du monde de demi-fond et champion olympique l'été suivant, passe une journée dans le Forez, à l'initiative de son sponsor et dans le cadre de projets sportifs à mettre en œuvre avec les clubs d'athlétisme locaux<sup>325</sup>. A la demande de la municipalité, son programme prévoit quelques foulées avec des jeunes de Montchovet au pied de la Muraille de Chine<sup>326</sup>. L'initiative rencontre un grand succès, près de 300 jeunes présents. Mais le débat entre ces derniers et les élus municipaux présents est houleux : les élus sont reçus par quelques jets de pierres. Le dialogue parvient toutefois à s'instaurer. Les jeunes, tout en déplorant la forte présence policière lors de cet événement, font part du sentiment d'abandon qui les habite et du manque de structures d'accueil, sportives ou culturelles sur le quartier<sup>327</sup>. Les élus formulent des promesses et se retirent sans parvenir à faire descendre la tension. Un petit groupe casse en effet à coups de pierre les vitres du centre social, puis une voiture de police devant le commissariat avant d'incendier les constructions en bois d'une aire de jeux rue Pierre-Loti.

Cette même année 1996, Montchovet est à nouveau à la une du journal local<sup>328</sup>. Le 15 mai à 22h, une voiture volée est incendiée et jetée contre les locaux de la police à la Muraille de Chine. Le syndicat de police Alliance, parlant d'un « attentat » et d'une « agression caractérisée contre l'institution police », déplore les « agressions verbales, physiques et matérielles » dont les policiers sont victimes à Montchovet « depuis 1987 ».

En février et mars 1997, c'est cette fois non pas un acte de délinquance mais un dramatique fait divers qui met à nouveau en avant la Muraille de Chine dans *La Tribune-Le Progrès*<sup>329</sup>. Fin février, un enfant de 12 ans, résidant, décède accidentellement à la Muraille dans l'une des gaines d'ascenseur, happé entre celui-ci et la cloison suite, semble-t-il, à un jeu ou défi qui consiste à monter sur la cage. Le drame laisse le quartier dans la consternation et un profond émoi.

En avril et mai de cette année 1997, le journal local recense un nombre important d'incendies de voitures et de « caillassages » de policiers et pompiers, pratiques qui deviennent relativement fréquentes dans le quartier<sup>330</sup>. Mais celles-ci, la première en particulier, atteignent un sommet dans la nuit du 4 au 5 janvier 1998. « *Nuit rouge à Saint-Etienne* », titre *La Tribune-Le Progrès* dans le premier article d'une série qui s'étale sur tout le mois<sup>331</sup>. 23

---

<sup>325</sup> « Morcelli oui, mais après ?... », *La Tribune-Le Progrès*, 27 février 1996.

<sup>326</sup> La gestion néo-coloniale de Montchovet vient à l'esprit à l'évocation de l'organisation de cette rencontre entre les « jeunes » et l'athlète méritant.

<sup>327</sup> La MJC est alors fermée et la fermeture du collège annoncée.

<sup>328</sup> « Une voiture incendiée contre un poste de police », *La Tribune-Le Progrès*, 15 mai 1996.

<sup>329</sup> « Saint-Etienne : Sofiane, 12 ans, écrasé par un ascenseur », *La Tribune-Le Progrès*, 23 février 1997. « Drame de l'ascenseur : Sofiane avait disparu depuis la mi-journée », *La Tribune-Le Progrès*, 24 février 1997. « Drame de l'ascenseur : ouverture d'une information », *La Tribune-Le Progrès*, 25 février 1997. « Drame de l'ascenseur : le temps des questions », *La Tribune-Le Progrès*, 28 février 1997. « Drame de l'ascenseur : la thèse de l'accident se confirme », *La Tribune-Le Progrès*, 7 mars 1997.

<sup>330</sup> « Les policiers accueillis par des jets de pierre », *La Tribune-Le Progrès*, 2 avril 1997. « Insécurité : le ras-le-bol des pompiers », *La Tribune-Le Progrès*, 4 mai 1997. « De nombreux véhicules incendiés à Saint-Etienne », *La Tribune-Le Progrès*, 12 mai 1997. « Saint-Etienne : la spirale de la violence urbaine », *La Tribune-Le Progrès*, 19 mai 1997.

<sup>331</sup> « Nuit rouge à Saint-Etienne », *La Tribune-Le Progrès*, 5 janvier 1998. « Répression - prévention ? la valse hésitation », *La Tribune-Le Progrès*, 6 janvier 1998. « Saint-Etienne, une voiture de police incendiée », *La Tribune-Le Progrès*, 7 janvier 1998. « Une compagnie de CRS à Saint-Etienne », *La Tribune-Le Progrès*, 8 janvier 1998. « Trois suspects interpellés à Montchovet », *La Tribune-Le Progrès*, 9 janvier 1998. « Quatre mineurs en garde-à-vue », *La Tribune-Le Progrès*, 10 janvier 1998. « Violences urbaines à Saint-Etienne : quatre mises en examen », *La Tribune-Le Progrès*, 11 janvier 1998. « Violences urbaines à Saint-Etienne : troisième vague d'interpellation à Montchovet », *La Tribune-Le Progrès*, 14 janvier 1998. « Violences urbaines à Saint-

véhicules sont incendiés dans le GE et surtout sur ses marges (Beaulieu, Montplaisir, Marandinière). Deux autres véhicules et une voiture de police sont incendiés la nuit suivante. Le maire parle d'actes « *proches de la guerre civile* »<sup>332</sup>, Alliance reparle de « *terrorisme urbain* » et de l'« *institution républicaine visée* »<sup>333</sup>. Un dispositif spécial est alors mis en place pour quadriller le quartier. Il laisse très vite place à un autre mené pendant près de vingt jours par une compagnie de 90 CRS sollicitée par la préfecture de la Loire. Si Christian Cabal, député de la Loire, affirme qu'« *il n'y a pas de raisons pour que de tels actes se produisent à Saint-Etienne* »<sup>334</sup>, les policiers évoquent du mimétisme avec les incendies à Strasbourg, ou encore les effets de l'interpellation difficile d'un jeune l'après-midi précédant les événements. Les associatifs voient plutôt là, pour leur part, les conséquences d'un abandon par les pouvoirs publics et d'un profond malaise dans le quartier.

Plus tard dans l'année, la soirée du 25 avril est animée par un rodéo avec voiture volée<sup>335</sup>. En fin de soirée, cette dernière est projetée contre la vitrine de la CPAM au pied de la Muraille, puis contre celle de la Poste, avant d'être incendiée. Dès que les pompiers et les policiers arrivent sur les lieux, ils sont accueillis par des pierres lancées depuis le sommet de l'immeuble. En milieu de semaine suivante, la Poste prend la décision de ne pas rouvrir son agence.

C'est encore un incendie volontaire, celui de la chapelle de la Palle non loin de la Muraille, qui choque à nouveau l'opinion publique en mars 1999<sup>336</sup>. Gilles Artigues, adjoint au maire en charge de la vie locale, parlant d'une « *escalade de la violence* » et d'un « *climat détestable sur le secteur* », affirme :

« on ne respecte plus rien. Il n'y a plus de repère. Après les services publics régulièrement agressés, hier, c'est un symbole religieux, un lieu de culte qui a été la cible des casseurs ».

Cette déclaration interpelle : si les actes de délinquance sont bel et bien réels, comme le montre le récit qui vient d'en être fait grâce à une revue de presse, on s'aperçoit qu'ils sont peut-être aussi expressément valorisés<sup>337</sup> afin de justifier une intervention radicale. D'ailleurs, comme cela sera vu plus loin, nombre d'habitants, pourtant souvent premières victimes de l'insécurité (cambriolages, etc.), ne partagent pas complètement l'opinion du maire sur le sujet.

Considéré comme le haut lieu d'une délinquance qui marque les esprits et comme un espace de localisation de multiples difficultés socio-économiques, Montchovet apparaît au maire et à une majorité de Stéphanois comme un « ghetto ». C'est avec ce « ghetto » que le maire entend ainsi en finir par une solution neuve et radicale : la démolition pure et simple. Le choix de la Muraille, symbole du quartier, n'est ainsi pas innocent. D'ailleurs, affirmant qu'« *il faut définir des priorités* », le maire propose : « *commençons par la Muraille, le reste suivra* »<sup>338</sup>.

---

Etienne : cinq jeunes gens écroués hier », *La Tribune-Le Progrès*, 15 janvier 1998. « Incendies de Montchovet : deux nouvelles mises en examen », *La TribuneLe Progrès*, 21 janvier 1998.

<sup>332</sup> « Répression - prévention ? la valse hésitation », *La Tribune-Le Progrès*, *op. cit.*

<sup>333</sup> « Une compagnie de CRS à Saint-Etienne », *La Tribune-Le Progrès*, *op. cit.*

<sup>334</sup> « Répression - prévention ? la valse hésitation », *La Tribune-Le Progrès*, *op. cit.*

<sup>335</sup> « Montchovet s'enflamme à nouveau », *La Tribune-Le Progrès*, 26 avril 1998. « Montchovet se prive de services publics », *La Tribune-Le Progrès*, 27 avril 1998. « Montchovet : c'est fini pour la Poste », *La Tribune-Le Progrès*, 28 avril 1998. « Saint-Etienne / Montchovet : la Poste aux abonnés absents », *La Tribune-Le Progrès*, 30 avril 1998.

<sup>336</sup> « Saint-Etienne : la chapelle de la Palle détruite par un incendie », *La Tribune-Le Progrès*, 16 mars 1999.

<sup>337</sup> Le directeur du journal local est d'ailleurs un élu municipal.

<sup>338</sup> « Michel Thiollière : la décision de démolir est prise », *La Tribun- Le Progrès*, *op. cit.*

### 1.2.3.3 | L'effet : « tourner la page » d'un système de peuplement des GE.

Ce « *reste* » évoqué par le maire est l'ensemble du GE de Montchovet, dont la démolition de la quasi-totalité des autres immeubles s'échelonne tout au long des années 2000, comme cela sera vu plus loin.

> *La remise en cause d'une forme urbaine.*

Le choix de s'attaquer en priorité à la Muraille, l'immeuble le plus grand de Montchovet (16 étages, plus de 250 mètres de longueur, 450 logements après réhabilitation), n'est pas non plus dénué de sens d'un point de vue architectural. L'immeuble est en effet l'illustration locale d'un discours dévalorisant sur l'architecture résidentielle des Trente Glorieuses qui fait des GE et de leurs immeubles des « boîtes à chaussures » ou des « cages à lapins ». Ainsi, le 4 avril 2000, *La Tribune-Le Progrès* introduit l'un de ses articles par le parti pris suivant<sup>339</sup> :

« on va démolir la Muraille de Chine, et l'évènement ne fera que des heureux. Car cette Muraille-là n'est pas visitée par les touristes. Elle défigure le paysage ».

Or, il s'avère que, située au bord de l'autoroute, elle est le premier bâtiment que l'on remarque lorsque l'on entre dans Saint-Etienne par le sud. Georges Ziegler, adjoint au maire, élu référent pour les quartiers du sud-est, affirme<sup>340</sup> :

« l'architecture des GE, ce n'est pas une architecture du beau ».

Ce regard dévalorisant est partagé par Michel Thiollière, pour qui « *la Muraille de Chine est une aberration urbanistique* »<sup>341</sup>. Le maire part ainsi « *de l'idée que cet immeuble n'est pas une réussite* » et qu'il « *est temps d'en finir avec l'utopie d'une époque, celles des tours et barres des années 1960* »<sup>342</sup>. Il ajoute : « *personne ne regrette les cités de l'Abbé Pierre ni les bidonvilles du centre de Saint-Etienne. J'espère simplement que personne ne regrettera les tours des années soixante !* »<sup>343</sup>, comparant ainsi la Muraille, voire l'assimilant, à l'un de ces immeubles précaires construits ou habités dans l'urgence durant la crise du logement.

Il s'agit d'une stigmatisation de la forme architecturale des GE, « *comme s'il y avait volonté, explique Vincent Veschambre, d'effacer une forme urbaine rendue responsable de situations sociales difficiles* »<sup>344</sup> : l'architecture des GE est en effet jugée non seulement inesthétique, mais aussi asociale, déshumanisante, voire criminogène. Pourtant, ce jugement très répandu dans les milieux politiques et construit *a priori* sur un argumentaire scientifique (l'urbanisme) ne tient pas : les barres de la Métare, le GE du sud-est de Saint-Etienne en copropriété, participent du même parti architectural. Pour autant, ce GE « vit bien », pour reprendre des termes employés dans les milieux de l'urbanisme et du social, et n'est nullement menacé de démolition.

<sup>339</sup> « On abat bien la Muraille de Chine », *La Tribune-le Progrès*, 4 avril 2000.

<sup>340</sup> KADDOUR R., 2002, *Le grand ensemble de Montchovet après la démolition de la Muraille de Chine*, mémoire pour l'obtention de la maîtrise de géographie, Université Jean Monnet, Saint-Etienne, 101 p.

<sup>341</sup> « Muraille de Chine : dans l'attente de la démolition », *La Tribune-Le Progrès*, 29 avril 1998.

<sup>342</sup> « Michel Thiollière : je suis élu pour façonner le Saint-Etienne de demain », *op. cit.*

<sup>343</sup> « Michel Thiollière : la décision de démolir est prise », *La Tribune-Le Progrès*, 4 juin 1996.

<sup>344</sup> VESCHAMBRE V., 2008, *op. cit.*, p. 128.

> *La démolition présentée comme inéluctable.*

Enfin, pour Michel Thiollière, ses adjoints et l'office, la Muraille et la situation dans laquelle elle se trouve sont le symbole de l'échec des politiques de réhabilitation. Le maire, légitimant par là l'apparence d'ultime recours qu'il donne à la démolition, explique<sup>345</sup> :

« les nombreux et coûteux efforts développés depuis douze ans n'y ont rien changé ».

Christian Cabal, député de la Loire du même bord politique, le rejoint<sup>346</sup> :

« nous ne voulons pas démolir pour démolir, mais il faut savoir que de nombreux essais de réaménagement du quartier et de la Muraille de Chine ont été des échecs et surtout ont occasionné de fortes dépenses ».

Utilisant une métaphore anatomique et chirurgicale que l'on retrouvera dans d'autres démolitions similaires en France, il affirme<sup>347</sup> :

« trop longtemps nous avons pratiqué une médecine homéopathique sur le site qui n'a pas porté ses fruits, il convient maintenant de réaliser une opération d'envergure, d'effectuer une vaste chirurgie sur ce quartier ».

Au passage, les élus en profitent pour se dédouaner de toute responsabilité dans l'échec de la réhabilitation, initiée par la gauche mais pourtant réalisée par eux-mêmes, en précisant qu'ils ne la souhaitaient pas et qu'elle leur a été imposée. Michel Thiollière explique ainsi que<sup>348</sup> :

« [la réhabilitation était] la logique voulue par l'Etat : à l'époque, personne ne voulait entendre parler de démolition et nous n'aurions pas eu un franc de subvention si nous avions décidé de la casser ».

Christian Cabal va plus loin<sup>349</sup> :

« il faut savoir que dès 1983-84, nous avons attiré l'attention du gouvernement sur la nécessité de démolir la Muraille de Chine. A l'époque, nous n'avons pas obtenu gain de cause ».

Toutefois, aucune trace de cette intention de démolition n'a été trouvée dans les documents d'archives et études mobilisés pour analyser l'opération DSQ et, comme vu plus haut, la municipalité Dubanchet a « récupéré » le projet DSQ pour mettre en œuvre des politiques auxquelles elle tenait (stimulation du BTP, peuplement). Il est donc difficile de savoir si cette affirmation est réelle, et permis de la mettre en doute puisque, si la question de la démolition se posait alors de manière marginale (Minguettes, Grande-Synthe...), elle n'était pas la norme. alors<sup>350</sup>.

Partant lui aussi du postulat que « *les expériences faites à la Muraille de Chine ont été désastreuses et ont toutes échoué* », le député Cabal en vient à la conclusion qu'« *il faut donc démolir ce symbole d'échec* »<sup>351</sup>.

Fort du constat d'échec des réhabilitations, le maire présente au final la démolition comme tout simplement « *inéluctable* »<sup>352</sup> :

« il n'y a pas d'autres alternatives aujourd'hui »<sup>353</sup>.

---

<sup>345</sup> « Muraille de Chine : feu vert pour la démolition », *La Tribune-Le Progrès*, 2 décembre 1997.

<sup>346</sup> Idem.

<sup>347</sup> Idem.

<sup>348</sup> « Michel Thiollière : la décision de démolir est prise », *La Tribune-Le Progrès*, op. cit.

<sup>349</sup> « Muraille de Chine : feu vert pour la démolition », *La Tribune-Le Progrès*, op. cit.

<sup>350</sup> BERLAND-BERTHON A., 2009, *La démolition des logements sociaux, Histoire urbaine d'une non-politique publique*, Editions du Certu, Lyon, 487 p.

<sup>351</sup> Idem.

<sup>352</sup> « Michel Thiollière : je suis élu pour façonner le Saint-Etienne de demain », *La Tribune-Le Progrès*, op. cit.

<sup>353</sup> « Michel Thiollière : la décision de démolir est prise », *La Tribune-Le Progrès*, op. cit.

Il explique que « [sa] *décision de démolir n'arrive pas par hasard. C'est la conclusion d'un processus [de dégradation], l'aboutissement d'une démarche* » : aussi, pour lui, ne faut-il « *pas aller contre le cours des choses...* »<sup>354</sup>. « *En finir* », « *tourner la page* » sont par ailleurs deux autres expressions utilisées par le maire, qui montrent son ambition pour les GE, ou tout au moins pour celui de Montchovet.

Mais encore faut-il, pour cela, convaincre les services locaux de l'Etat. A la DDE de la Loire, on reste en 1996, dans l'immédiat de l'annonce de démolition formulée par le maire, d'abord très prudent. Dans le journal local, le personnel de la DDE précise que « *la démolition n'est pas la seule réponse aux problèmes sociaux* »<sup>355</sup>, que cette décision « *n'a reçu l'aval d'aucune commission nationale* » et que si cela doit être fait, il faut alors mettre sur pied « *un projet global, avec un volet social, économique et urbain* ». Nous sommes alors encore plus ou moins sur les logiques des mandats du président Mitterrand, logiques qui refusaient l'idée même de démolition de logement social. Patrice Dunoyer de Segonzac, auteur d'une étude sur les démolitions citée dans *Libération*<sup>356</sup>, analyse :

« il y avait une double réticence de l'Etat. La démolition était perçue comme un gaspillage, ces immeubles ayant été construits avec des fonds publics. Et aussi un doute moral, puisque la France compte encore plusieurs centaines de milliers de mal logés ».

Au cours d'un entretien, un membre du personnel de la DDE de la Loire exprime la même idée, en des termes différents<sup>357</sup> :

« ce n'était pas possible, c'était trahison. Le logement social était quelque chose de très important, intouchable. Il avait fallu se bagarrer des années pour en construire, on n'allait pas être le gouvernement de gauche qui allait en casser. Pendant des années c'était tabou ».

En 1995, la présidence de la République a une nouvelle couleur politique, mais il semble pourtant que ce soit bien la gauche, dans le cadre de la cohabitation Chirac – Jospin à partir de juin 1997 (et jusqu'en 2002), qui change de position suite à un constat d'échecs de réhabilitations et d'aggravation de la situation dans certains quartiers français. Ainsi, c'est à la fin de l'année 1997 que l'Etat donne son accord pour la démolition de la Muraille de Chine<sup>358</sup>.

Le ministre de la Ville Claude Bartolone affirme publiquement son soutien à la démolition de la Muraille la veille de celle-ci dans la presse locale, puis le jour même dans un discours qui fait date<sup>359</sup> :

« aujourd'hui, ce type de bâtiment est assimilé à un ghetto. Avec la reprise économique, les populations ne veulent plus de ce genre d'urbanisme, elles préfèrent faire des efforts financiers pour s'installer à l'extérieur des villes. De 1960 à 1980, deux millions de logements sociaux ont été construits et de 80 à nos jours deux millions de logements ont été réhabilités. Après le temps de la construction, puis le temps de la réhabilitation, doit venir le temps du renouvellement urbain. [...] La démolition n'est plus un tabou, le gouvernement a souhaité en améliorer le rythme. De 5 000 logements détruits il y a deux ans, nous allons passer à 10 000 ou 12 000. Ces

---

<sup>354</sup> « Michel Thiollière : je suis élu pour façonner le Saint-Etienne de demain », *La Tribune-Le Progrès*, *op. cit.*

<sup>355</sup> « On n'est sûr de rien », *La Tribune-Le Progrès*, 4 juin 1996.

<sup>356</sup> DUNOYER DE SEGONZAC P., 1999, *Renouvellement urbain. Enseignements de sept opérations*, Paris, Editions Villes et quartiers. Cité dans « Samedi, la 'muraille de Chine' est démolie à Saint-Etienne », *op. cit.*

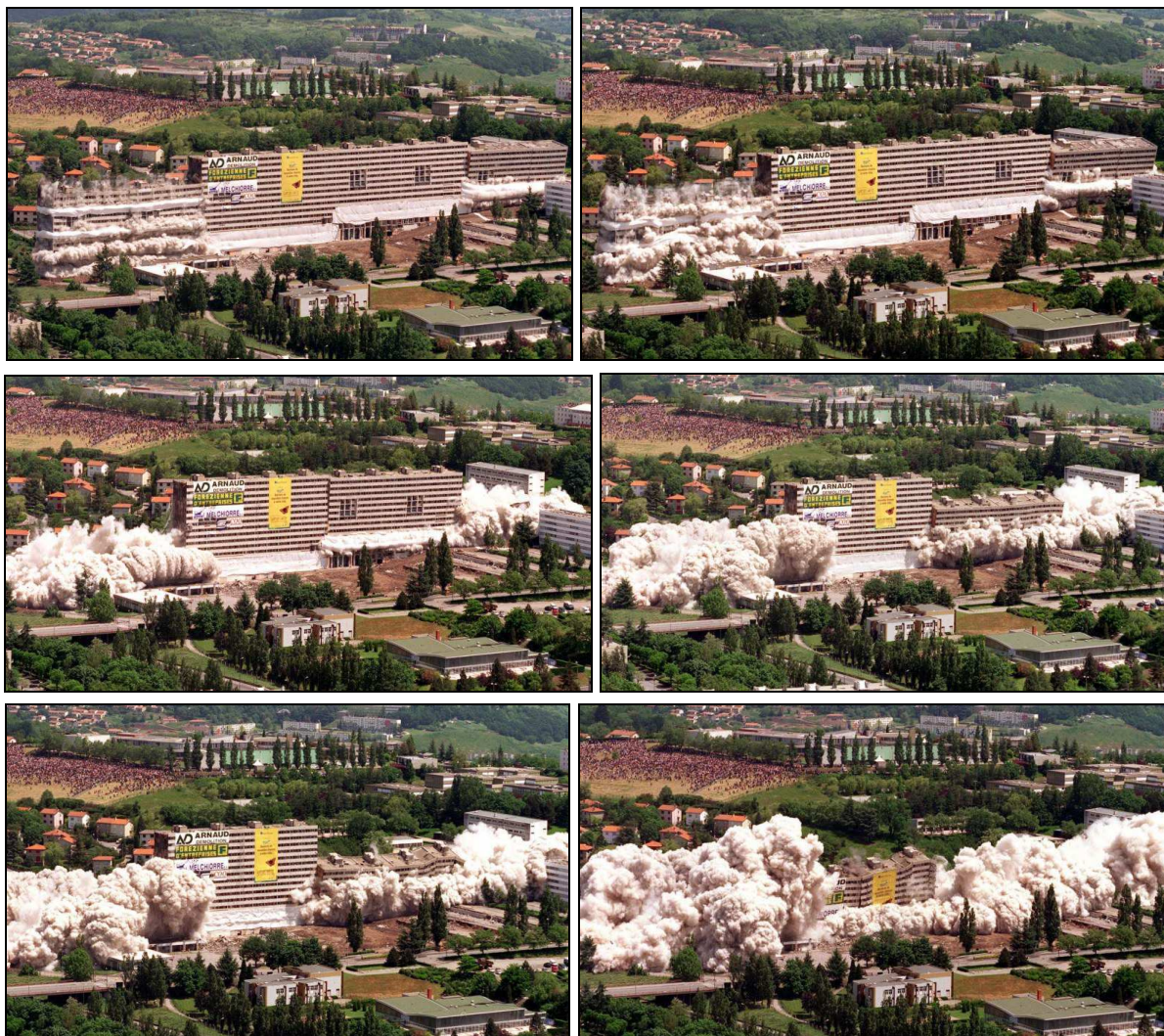
<sup>357</sup> Entretien avec le responsable de la cellule Politique de la ville et rénovation urbaine, Service « Ville et habitat » de la DDE de la Loire, 31 octobre 2008.

<sup>358</sup> « Muraille de Chine : feu vert pour la démolition », *La Tribune-Le Progrès*, *op. cit.*

<sup>359</sup> [<http://discours-publics.vie-publique.fr/cdp/html/003001477.html>], consulté le 17 septembre 2010.

opérations étaient subventionnées à 35 % par l'Etat. Depuis cette année, ce taux a été revu à la hausse : il est de 50 % »<sup>360</sup>.

Pour recomposer la ville, l'Etat entend s'appuyer d'une part, donc, sur les démolitions, et d'autre part sur la loi SRU qui vise à imposer un quota de 20 % de HLM aux communes.



*Images 50 à 55 : 27 mai 2000, 13h : la Muraille de Chine s'effondre.*  
Ville de Saint-Etienne, service urbanisme.

<sup>360</sup> « La démolition n'est plus taboue », *La Tribune-Le Progrès*, 24 mai 2000.

A ce stade, et avant de conclure la première partie, il est possible de synthétiser ici en quelques mots, afin de faire le point, les différents éléments faisant de Montchovet un GE exemplaire de la ghettoïsation.

La part des ménages à bas revenus (c'est-à-dire dont le niveau de vie est inférieur à la demi-médiane des niveaux de vie) logés dans le parc social passe en France de 19,1 % en 1988 à 32,1 % en 2002<sup>361</sup>. C'est l'effet, si ce n'est la volonté, des politiques socio-urbaines teintées de néolibéralisme menées pour le logement social depuis le milieu des années 1970. Pour une part des GE, spécifiquement, elles aboutissent à un système de fonctionnement et peuplement différent de celui en œuvre initialement (GE pour salariés) : dévalués, ils doivent désormais accueillir les populations défavorisées que l'on ne peut, ou ne veut, loger ailleurs.

A Saint-Etienne, le cas de Montchovet est emblématique de cette évolution. Dans un premier temps, alors qu'une paupérisation de la population commence à se faire sentir, la municipalité d'union de gauche menée par le communiste Joseph Sanguedolce tente de résister à cette évolution. Les élus souhaitent, au contraire, y maintenir, voire y attirer, des catégories moyennes, en lançant un vaste projet de réhabilitation. Par là, c'est le système de peuplement initial que la municipalité défend. Mais cette résistance n'est *in fine* que le champ du cygne de ce modèle initial, puisque la municipalité Dubanchet élue en 1983 prend la direction opposée.

La nouvelle municipalité de droite suit en effet les nouvelles orientations néo-libérales qui veulent voir le logement social, et les GE qui en sont une part significative, accueillir les plus démunis (en plus d'autres populations). Dans le parc HLM de l'office municipal, les statistiques citées plus haut montrent que le GE de Montchovet remplit désormais cette nouvelle fonction, et avec zèle puisqu'une dimension ethnique est greffée à l'entreprise. Dès lors, ce GE entre dans un nouveau système de fonctionnement et peuplement, que l'on peut qualifier de « ghetto », et tombe définitivement dans la dévalorisation et une crise dure.

Celles-ci sont sanctionnées en 1995 par la décision de démolir purement et simplement la Muraille de Chine, épisode essentiel de l'histoire des GE du sud-est. Avec le recul des années, et quand on sait ce qui s'est passé par la suite, on peut considérer cette démolition comme tout à fait symbolique : elle représente la volonté d'en terminer localement, voire nationalement, avec un système de fonctionnement réservant les logements sociaux des GE aux plus démunis, ici exacerbé par une dimension ethnique que l'on ne retrouve pas si clairement exprimée partout. Le maire et les élus ne disent d'ailleurs pas autre chose quand ils parlent « d'en finir », de « tourner la page ». Car, lorsque le maire parle de « l'aboutissement d'une démarche », on sent en effet que, au regard de la situation plus que difficile et conflictuelle dans laquelle se trouve le GE, on est arrivé au bout de cette logique de gestion et de peuplement. Plus qu'à la Muraille de Chine en tant que bâtiment, c'est à la Muraille de Chine en tant que symbole d'un système que le maire met fin. Une preuve réside d'ailleurs dans le fait que la démolition est prise sans même savoir ce qui sera reconstruit en lieu et place de la Muraille, ce qui tend à montrer que la priorité est bel et bien d'abord d'en finir avec ce système.

---

<sup>361</sup> LEVY J-P., BACQUE M-H., 2002, « Les logements sociaux et leur peuplement : le sens d'un paradoxe », dans : SEGAUD M., BRUN J., DRIANT J-C. (dir.), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, pp. 273-277.

---

*Conclusion  
de la première partie*

**La place occupée au XX<sup>e</sup> siècle par les GE dans l'habitat social,  
et leur rôle dans la composition socio-spatiale de la ville.**

A l'issue de la présentation de cette histoire des GE du sud-est de Saint-Etienne, et pour conclure la première partie de ce mémoire, il est possible d'ajouter aux conclusions formulées par avant deux éléments essentiels au raisonnement d'ensemble.

> *L'habitat social entre exemplarité et banalité.*

Le parallèle avec l'habitat ouvrier patronal auquel le logement social est directement lié [1.1.1.] montre que, depuis la révolution industrielle, la production de logement pour travailleurs par les employeurs oscille entre banalité et exemplarité. Dans certains cas, il s'agit en effet de répondre, le plus souvent en urgence, à moindres frais et de manière précaire, à des besoins accrus dans des situations de crise grave. Mais dans d'autres, le logement est utilisé comme un moyen d'éducation, dans une logique sociale et philanthropique à destination de catégories sociales défavorisées, avec par exemple les projets de certains industriels (Holtzer) ou d'office d'HBM (Saint-Chamond, le Chambon-Feugerolles), ou bien, et c'est peut-être plus fréquent encore, dans une logique économique et de productivité qui réserve aux travailleurs les plus méritants les produits rares que peuvent être les logements confortables (système méritocratique et de dépendance). Dans l'une comme dans l'autre de ces logiques, la dimension éducative du logement, qui lui confère une valeur d'exemplarité, va le plus souvent de pair avec un projet formel (architectural et urbain) soigné et fait pour durer.

Le logement social produit après la Seconde Guerre mondiale n'échappe pas à cette tension entre exemplarité et banalité. L'étude statistique du peuplement [1.1.2.] indique que les réalisations et les logements dont la qualité et le confort sont les meilleurs, soient la majeure partie des GE, servent à fixer une population d'ouvriers ou d'employés qualifiés, tandis que les productions HLM bas de gamme (transit), ou pour lesquelles la réflexion architecturale est la moins poussée, accueillent les populations défavorisées que le système économique et social ne peut laisser à la marge. Ainsi, une distinction nette doit être faite entre les HBM d'Henri Sellier et les cités d'urgence, entre Beaulieu et les petites cités édifiées à la Dame-Blanche...

Ce constat de hiérarchisation forte des productions HLM amène à poser un deuxième élément de conclusion.



> *Les GE comme outil de gestion socio-spatiale de la ville.*

Dès sa construction, le logement social, là encore comme l'habitat ouvrier patronal avant lui, apparaît comme un outil de tri socio-spatial à travers les politiques de peuplement. Parfois pour le pire, il est un moyen de gestion de la ville.

Au sein de ces logiques, le rôle des GE peut être ici synthétisé. A leur édification, le fait qu'ils se situent au sommet de la hiérarchie du logement en cette période de pénurie amène à leur faire accueillir une population sélectionnée. Les GE sont alors de fait valorisants pour ceux qui les habitent. Mais, avec le recul des années de la relativement longue histoire des GE, cette situation n'apparaît que comme éphémère pour une part significative d'entre eux, dont Montchovet. En effet, elle est bousculée par trois éléments : la constitution d'une offre de logement privé concurrente voire supérieure (ou tout au moins plus conforme aux aspirations de la moyenne des Français), l'entrée dans la crise économique et la réforme du logement de 1977 qui participe à attribuer au logement social la fonction de ne loger que les familles populaires. La population de certains GE change et se paupérise, et la gauche stéphanoise (1977-83), malgré ses efforts nombreux pour valoriser le logement social et les GE (Montreynaud, Montchovet), rencontre des difficultés à y permettre le maintien des populations les plus aisées [1.2.1.].

C'est que, face à cette évolution du contexte, un nouveau rôle pour une partie des GE se dessine à l'échelle nationale : puisque cette mutation est engagée, pourquoi les GE ne prendraient-ils pas le relais de l'habitat insalubre et précaire en cours de démolition (transit, habitat ancien...), en accueillant les plus défavorisés ? Affirmer que la droite stéphanoise (1983-95) adhère à l'idée est peu dire, puisqu'elle va même plus loin en voulant faire jouer à Montchovet un rôle plus spécifique encore d'accueil des populations défavorisées d'origine maghrébine, allant ainsi à l'opposé des orientations du projet DSQ d'origine défini par la gauche [1.2.2.]. Au final, cette coexistence de deux systèmes de peuplement pour les GE, avec une part d'entre eux qui remplit désormais un rôle spécifique, n'est pas elle-même sans rappeler la tension entre exemplarité et banalité qui qualifie le logement social.

Ce nouveau rôle pour certains GE amène des dysfonctionnements nombreux, et le GE de Montchovet, à l'image de bien d'autres en France, attire l'attention des médias et de l'opinion publique. Sa dévalorisation est réelle et jugée irréversible par les élus (plus ou moins nouveaux) de droite qui, voulant reconquérir le site, engagent de manière précoce des démolitions (partielle pour le bâtiment D, mais surtout totale pour la Muraille), ouvrant par là la voie à une pratique qui, dans son caractère massif, est alors nouvelle. Cette nouvelle donne semble marquer symboliquement la fin de ce rôle de « ghetto » assuré par certains GE.

Pour autant, on ne perçoit pas clairement à l'annonce de la démolition de la Muraille de Chine à quel projet pour les GE correspond cette action vigoureuse. L'absence de destination concrète au terrain libéré laisse même entendre que la démolition est le « projet », dans le sens où elle est la finalité. Cette situation difficilement tenable amène inévitablement à des conflits et des repositionnements des acteurs. Ceux-ci, tout au long des années 2000, vont s'efforcer de créer ou mobiliser des outils pour aller de l'avant et gérer ces GE qui, symboliquement, atteignent alors leur cinquantenaire.

DEUXIEME PARTIE :  
**MOBILISATION D'OUTILS**  
**POUR TENTATIVE DE SORTIE DE CRISE**  
(1997 A AUJOURD'HUI).



---

## *Introduction de la deuxième partie*

L'annonce de la démolition de la Muraille de Chine en 1995 constitue une rupture dans l'histoire des GE du sud-est de Saint-Etienne puisqu'elle peut être assimilée à la première étape de la disparition totale du GE de Montchovet et du ghetto qu'il constitue alors. Suivant l'approche chronologique retenue, il s'agit donc à présent de s'intéresser à l'après-annonce et à la période la plus contemporaine de cette histoire des GE du sud-est. Comme cela a été entraperçu en introduction, celle-ci est profondément marquée par le vaste projet ANRU et les multiples travaux qu'il occasionne, mais aussi par les initiatives plus discrètes de valorisation du patrimoine architectural à Beaulieu qui y sont articulées.

Une analyse de ces entreprises s'impose. Elle sera réalisée avec le souci d'identifier les différents outils stratégiques définis et utilisés par les acteurs pour gérer les GE du sud-est. En termes de recueil d'informations, l'analyse mobilisera trois types de matériaux : d'abord des observations de terrain, à la recherche notamment de la modification du paysage urbain ; ensuite des documents écrits divers, dont des rapports techniques (études réalisées par l'urbaniste chargé du schéma, dossier de candidature au GPV, convention ANRU, documents produits par Saint-Etienne Ville d'art et d'histoire), des comptes rendus de délibération du conseil municipal, des documents de communication et d'information réalisés par les gestionnaires, et la presse locale ; enfin, des entretiens avec des techniciens engagés dans le projet.

Le propos sur l'actualité des GE du sud-est depuis la prise de décision de démolition de la Muraille sera présenté de manière rigoureusement chronologique. Un premier tiers du développement débutera par un constat de réception différenciée de la démolition par les acteurs : il faudra alors distinguer ceux qui l'ont décidée des habitants qui la vivent. Cette réception différenciée n'est que l'un des aspects d'une situation floue durant laquelle la démolition de la Muraille, envisagée comme une finalité, semble mener à des impasses. C'est face à ce constat que, comme il sera vu, les gestionnaires confient à un urbaniste la conception d'un schéma directeur susceptible de sortir Montchovet et les autres GE de la crise.

Cette présentation amènera alors logiquement à une analyse du schéma et des actions mises en œuvre. En plus d'être espérée exhaustive sur les travaux menés, l'analyse sera conduite avec le souci d'une part de porter sur ces derniers le regard critique de rigueur, et d'autre part de les apprécier dans une vision dynamique (interdépendance).

Enfin, dans un dernier temps, les initiatives émanant d'acteurs culturels allant dans le sens d'une valorisation de Beaulieu au titre de patrimoine architectural seront présentées, en essayant d'une part d'insérer leur genèse dans une épaisseur historique, et d'autre part de bien cerner les enjeux qui les motivent et les récupérations dont elles font l'objet.

## **2.1 | LA DEMOLITION DANS LE PROJET URBAIN : DU STATUT DE FINALITE A CELUI DE POINT DE DEPART (1997-2000).**

Si la démolition de la Muraille marque en effet une fin (celle d'un système de peuplement, celle du caractère de tabou d'une pratique), elle est aussi un début : celui d'un vaste projet urbain pour les GE du sud-est.

La démolition n'a toutefois pas joué ce double rôle dès le départ. Au contraire, la deuxième moitié des années 1990, entre l'annonce faite par le maire (1995) et la démolition effective (2000), apparaît comme une période de flottement durant laquelle nombre d'acteurs, dont les associations et les habitants, ne perçoivent pas les perspectives d'avenir réservées au(x) GE. La raison en est simple : elles ne sont pas définies par les gestionnaires. Les slogans tiennent en effet lieu de projet, tel celui inscrit sur une imposante bache couvrant une partie de la Muraille de Chine avant sa démolition : « *donnons de nouvelles chances à notre ville* »...

Cette situation, durant laquelle la démolition est une finalité en soi, est de ce fait marquée par une série de conflits et difficultés. On trouve en effet parmi eux, entre autre, l'opposition à la démolition d'une partie des locataires, la difficile mise en œuvre du relogement qui renvoie elle-même aux questions de peuplement, et le « traumatisme » que représente la disparition de l'immeuble chez une partie des futurs anciens résidents. Devant ces éléments, il est possible de parler ici de « crise », ou tout du moins d'impasses, qu'il s'agira de présenter dans un premier temps.

Pour sortir de cette situation, les acteurs locaux se remobilisent à l'extrême fin des années 1990 et font passer la démolition de la Muraille de finalité à point de départ, en s'en servant pour initier un vaste projet urbain à l'échelle de l'ensemble des GE, à mettre en œuvre par un recours aux moyens de la politique de la ville, comme cela sera vu dans un second temps.

### **2.1.1 | LA DEMOLITION COMME OBJECTIF : IMPASSES D'UNE STRATEGIE.**

La démolition de la Muraille de Chine apparaît comme un moment privilégié pour une étude de la réception de ce type de pratique par les habitants. Si l'on peut imaginer, à l'annonce de la décision, que les réactions des habitants sont variées, les oppositions, synthétisées par l'Amicale des locataires de Montchovet qui s'en fait le porte-voix, sont les plus visibles.

#### **2.1.1.1 | L'Amicale des locataires opposée à la démolition.**

En désaccord avec les représentations et le diagnostic du maire de Saint-Etienne, l'Amicale des locataires de Montchovet ne peut adhérer à son argumentaire de justification de la démolition, et le fait savoir par voie de presse. Il s'agit ici de reconstituer le discours d'opposition grâce à des entretiens, des archives écrites et les positions que les habitants expriment dans la presse.

L'Amicale des locataires affirme tout d'abord que le quartier, et la Muraille notamment, donnent globalement satisfaction aux habitants. Quelques paroles d'habitants parmi d'autres lues dans la presse à l'annonce de la démolition vont dans ce sens :

« on nous fait croire que personne ne veut y vivre, mais c'est pas vrai ! »<sup>1</sup>

« Moi, je ne veux pas partir parce que j'aime ce quartier ! »<sup>2</sup>

« Les gens sont contents de leur quartier »<sup>3</sup>

Cette satisfaction semble porter sur différents éléments, à commencer par le cadre de vie dans sa dimension physique, dont les logements.

« Nos logements sont spacieux, ce sont les meilleurs de l'Office, la vue est imprenable et par beau temps, on aperçoit la plaine du Forez ; nous vivons au milieu de la verdure, des sapins... »<sup>4</sup> (propos de la présidente de l'Amicale).

« J'ai un grand F4, une très belle vue, je ne pourrais pas trouver mieux ailleurs »<sup>5</sup>.

Les équipements socioculturels sont aussi mentionnés par les habitants<sup>6</sup> :

« on avait un marché sensationnel, une école, une halte garderie, les transports en commun à proximité... On était bien quoi... ».

A côté des éléments matériels, la convivialité est aussi un élément avancé par les habitants comme satisfaisant<sup>7</sup> :

« il y a une réelle convivialité qu'on ne trouve plus ailleurs. Pour ne citer que mon cas personnel, j'ai toujours pu compter sur mes voisins soit pour de menus services, soit lorsque j'ai eu des problèmes de santé, pour faire mes courses par exemple » (la présidente de l'Amicale).

Pour autant, l'Amicale et les locataires s'opposant à la démolition reconnaissent que les problèmes évoqués par le maire existent. La présidente affirme en effet :

« c'est vrai qu'il y a eu des problèmes sur ce quartier depuis les années 1980 [...] on a commencé à concentrer les populations d'origine immigrée en difficulté sur Pierre-Loti. Puis on a fait la même chose ici [à la Muraille] »<sup>8</sup>.

« Vous savez, j'avais un ami Maghrébin, il travaillait à Solaure et il me disait qu'il aurait bien aimé habiter à Solaure. Ben non : les Maghrébins, c'était Montreynaud ou Montchovet, Montchovet ou Montreynaud ! Et même, y'en a qui se plaignaient de ça, de pas pouvoir choisir où ils allaient »<sup>9</sup>.

Pourtant, pour les habitants interviewés dans la presse, le terme de ghetto est démesuré :

« ils ont fait comme on dit, et c'est un vilain mot un peu fort sûrement, le ghetto à Pierre-Loti »<sup>10</sup>.

« Montchovet, c'est un ensemble de familles qui ont des difficultés financières. Mais on n'a pas le droit de dire que c'est un ghetto »<sup>11</sup>.

---

<sup>1</sup> « Touche pas à mon immeuble », *La Tribune-Le Progrès*, 6 juin 1996.

<sup>2</sup> *Idem*.

<sup>3</sup> « Un projet d'envergure pour Montchovet », *La Tribune-Le Progrès*, 27 février 1997.

<sup>4</sup> « Rester et vivre à la Muraille », *La Tribune-Le Progrès*, 6 juin 1996.

<sup>5</sup> « Touche pas à mon immeuble », *La Tribune-Le Progrès*, *op. cit.*

<sup>6</sup> « Ils aimaient leur 'Muraille' », photocopie nd d'un article de *La Tribune-Le Progrès*.

<sup>7</sup> « On se prépare au deuil », *La Tribune-Le Progrès*, 25 juillet 1999.

<sup>8</sup> *Idem*.

<sup>9</sup> Entretien avec la présidente de l'Amicale des locataires, 1<sup>er</sup> février 2010.

<sup>10</sup> *Idem*.

<sup>11</sup> « Touche pas à mon immeuble », *La Tribune-Le Progrès*, *op. cit.*

La question de la sécurité chère au maire fait l'objet de la même appréciation. Les habitants reconnaissent volontiers qu'il y a des problèmes, ils en sont d'ailleurs les premières victimes, comme en témoignent là aussi quelques paroles d'habitants lues dans la presse :

« il y a trop de cambriolages, de racket de personnes âgées, d'incendies »<sup>12</sup>.

« Nous, je parle de tous ceux qui vivent au rez-de-chaussée rue Pierre Loti, on vit tous comme des taupes. Chaque fois que l'on s'absente, on est obligé de faire appel à quelqu'un pour surveiller notre appartement sinon... »<sup>13</sup>.

« Les mecs qui cassent, ils ne savent même pas pourquoi... Moi, quand je vais chercher du travail, je suis obligé de quitter le quartier car les cabines téléphoniques sont constamment cassées... »<sup>14</sup>.

Toutefois, pour certains habitants, ces incidents n'ont pas l'ampleur décrite par la presse, les élus et l'opinion publique. La présidente de l'Amicale explique :

« les incidents qui ont pu émailler la vie du quartier, je les déplore, bien entendu. Mais ils ne sont pas le quotidien, qui selon moi est tout à fait différent de l'image que l'on peut en avoir à l'extérieur »<sup>15</sup>.

[Elle ajoute, après la démolition] « bien sûr qu'il y avait des problèmes, mais systématiquement, quand il se passait quelque chose à Montchovet, c'était la Muraille. Dans la presse notamment. Allez leur dire, vous, aux journalistes, quand l'article est paru, que ce n'était pas chez nous... »<sup>16</sup>.

Sur la question de la sécurité, il ressort en fait plutôt nettement que les habitants ont le sentiment d'être abandonnés par la police :

« on voudrait qu'ils soient là plus souvent, surtout le soir. On ne veut pas de Zorros, mais une présence rassurante. La police ne vient pas tout de suite quand on l'appelle, elle préfère venir le matin quand il ne se passe rien... »<sup>17</sup>.

« Quand on les appelle, ils mettent 20 minutes à venir, ils font des rondes le matin, mais ça ne sert à rien. Après 19h, on ne les voit jamais. Mais la police n'est peut-être pas à incriminer, ils ont pieds et poings liés. Il faudrait qu'ils soient sur place pour comprendre »<sup>18</sup>.

La présidente de l'Amicale raconte d'ailleurs « *la chose la plus abominable qu'elle a entendue de [sa] vie* »<sup>19</sup>. Le jour de l'incendie de la Poste avec une voiture volée, des locataires préviennent la police des heures avant car un rodéo était en cours. La police ne parvient pas à interpellier les délinquants. Plus tard, la voiture est envoyée dans la Poste par ces derniers. Les flammes prennent et la présidente appelle les pompiers. Son correspondant lui répond : « *ben vous savez, chez vous, on n'est pas en France* ». Les pompiers finissent par arriver, « *mais tard* ».

Chez certains habitants de Montchovet, c'est ainsi un sentiment d'abandon qui est ressenti, y compris vis-à-vis des gestionnaires que sont l'OPAC et la Ville. Face, par exemple, à l'état déplorable du secteur Fausse Marandinière / Renoir à l'annonce de la démolition de la Muraille (parkings perforés au goudron manquant, portes cassées ou murées, boîtes à lettres parfois inexistantes, problèmes de salubrité, d'humidité), les locataires réclament dans une pétition des travaux d'urgence et l'embauche de gardiens à demeure : « *nous payons des loyers comme tout le monde, nous voulons vivre dignement ici ! Aujourd'hui, quand on reçoit*

<sup>12</sup> « Des bâtiments dans un état pitoyable », *La Tribune-Le Progrès*, 6 juin 1996.

<sup>13</sup> « Touche pas à mon immeuble », *La Tribune-Le Progrès*, *op. cit.*

<sup>14</sup> « Des bâtiments dans un état pitoyable », *La Tribune-Le Progrès*, *op. cit.*

<sup>15</sup> « On se prépare au deuil », *La Tribune-Le Progrès*, 25 juillet 1999.

<sup>16</sup> « Souvenirs de Muraille », *La Tribune-Le Progrès*, polycopie nd. donnée par la présidente de l'Amicale.

<sup>17</sup> « Des bâtiments dans un état pitoyable », *La Tribune-Le Progrès*, *op. cit.*

<sup>18</sup> « Touche pas à mon immeuble », *La Tribune-Le Progrès*, *op. cit.*

<sup>19</sup> Extrait du film *27 mai 2000, 13h : démolition d'un immeuble moderne baptisé Muraille de Chine*.

*des visites, on a honte !* »<sup>20</sup>. L'Amicale des locataires affirme qu'il arrive que les réparations dans les logements ou parties communes ne soient pas effectuées sous prétexte que « *les entreprises ont peur de venir dans le quartier* »<sup>21</sup>.

Ne partageant ainsi pas les constats du maire, l'Amicale des locataires et une part significative d'habitants ne peuvent donc être favorable à la démolition :

« ça fait 20 ans que j'habite là, il y a toujours eu des problèmes, mais ça n'est pas pour autant qu'il faut démolir »<sup>22</sup>.

« On ne veut pas de la démolition, d'autant plus qu'aucune concertation n'a été faite avec les habitants »<sup>23</sup> (propos de la présidente de l'Amicale).

Le souhait des habitants, tout au moins de ceux qui s'investissent dans l'Amicale, est donc clair<sup>24</sup> :

« avant la démolition, on a fait une assemblée générale à la MJC. C'est une grande salle, et c'était plein [la salle compte environ 120 places]. Je leur ai dit : 'je voudrais en avoir le cœur net'. On a voté : 'est-ce que vous voulez que la Muraille soit détruite ?'. J'étais étonnée moi même, c'était non quasi à 100 %. Ils ne voulaient pas la destruction. Ah oui ! J'étais étonnée, car je pensais que certains la voulaient quand même... ».

L'opposition de l'Amicale est donc justifiée par un désaccord avec le maire sur le diagnostic du quartier, mais aussi sur la solution employée. Pour les habitants, à condition que le quartier et les immeubles soient entretenus, le fond du problème ne tient pas au bâti, et la démolition ne réglerait donc rien : « *le problème, c'est pas la Muraille. Ce qu'il nous manque, c'est du boulot* »<sup>25</sup>, résume cet habitant, suivi en cela par d'autres<sup>26</sup>.

Aussi, le souhait des locataires pour ce qui concerne le bâti va plutôt à une réhabilitation. « *Une restructuration ultérieure n'est pas impossible* »<sup>27</sup> expliquent l'Amicale et sa présidente : « *à la rigueur, comme [la Muraille] était un peu longue et qu'il y avait beaucoup de logement vides, on aurait pu en couper un morceau, ça a été fait à Pierre-Loti, alors pourquoi pas là ?* »<sup>28</sup>. La réhabilitation avec un volet social est un projet défendu par les élus d'opposition, dont deux qui vivent ou ont vécu à Montchovet ou dans les alentours :

« je préférerais que les 40 millions aillent à autre chose, un débat sur les problèmes économiques, sociaux, d'urbanisme, de sécurité, d'enseignement, de loisirs, culturels, religieux... [...] [Pour] une adhésion des habitants, [il n'y a rien de pire que] d'imposer des solutions négatives de destruction de bâtiment... et ce quartier, comme d'autres durement frappés par la crise, a besoin de projets positifs pour redonner espoir en l'avenir »<sup>29</sup> (propos de M. Gaillard, Alliance Rouge et Verte).

« Sincèrement, les quatre milliards, on ferait mieux de les mettre ailleurs, il y a tellement de choses à refaire ! L'urgence à Montchovet, ce n'est pas de casser la Muraille ! »<sup>30</sup> (propos de R. Dubien, PC).

---

<sup>20</sup> « Des bâtiments dans un état pitoyable », *La Tribune-Le Progrès*, *op. cit.*

<sup>21</sup> « Touche pas à mon immeuble », *La Tribune-Le Progrès*, *op. cit.*

<sup>22</sup> *Idem.*

<sup>23</sup> « Un projet d'envergure pour Montchovet », *La Tribune-Le Progrès*, 27 février 1997.

<sup>24</sup> Entretien avec la présidente de l'Amicale des locataires de Montchovet, 1<sup>er</sup> février 2010.

<sup>25</sup> « Touche pas à mon immeuble », *La Tribune-Le Progrès*, *op. cit.*

<sup>26</sup> « *Ce qu'il nous faut, c'est du boulot !* », dans « Des bâtiments dans un état pitoyable », *La Tribune-Le Progrès*, *op. cit.*

<sup>27</sup> « Montchovet : l'Amicale des locataires indignée », *La Tribune-Le Progrès*, 13 février 1996.

<sup>28</sup> Entretien avec la Présidente de l'Amicale des locataires, 1<sup>er</sup> février 2010.

<sup>29</sup> « Quels projets d'avenir ? », *La Tribune-Le Progrès*, 6 juin 1996.

<sup>30</sup> « Roger Dubien : il y a mieux à faire avec quatre milliards ! », *La Tribune-Le Progrès*, 4 juin 1996.



Sur la question d'une éventuelle réhabilitation, et à la demande du CA de l'OPAC (où siège la présidente de l'Amicale), une étude est commandée après l'annonce de démolition faite par le maire en 1995 pour réfléchir au devenir de Montchovet. Son auteur, Guy de Poncins, préconise une réhabilitation lourde avec démolition partielle, mais son avis ne sera finalement pas suivi.

Par ailleurs, et toujours sur la thématique de la réhabilitation, l'Amicale affirme que l'échec de la réhabilitation DSQ ne doit servir de prétexte ni à une démolition, ni à l'affirmation qu'aucune réhabilitation n'est possible, puisque, pour l'Amicale, cette réhabilitation fut conduite sans tenir compte des requêtes formulées par les habitants. « *La concertation pourtant prévue lors de la réhabilitation a été bafouée* », explique la présidente qui s'était beaucoup investie alors : « *la diversification prévue de la population n'a pas été recherchée* »<sup>31</sup>, et « *on a englouti des millions dans des travaux lourds, de prestige uniquement, alors qu'après le chantier, il fallait un tabouret pour passer sur le balcon.... Cette opération ratée a fait fuir bien des familles* »<sup>32</sup>.

En opposition avec le maire sur le diagnostic et les stratégies, l'Amicale déplore alors le fait que le maire ne mène pas une concertation avec les habitants : « *Thiollière n'a pas demandé l'avis aux habitants* », indique un habitant dans la presse<sup>33</sup>, la fondatrice de l'Amicale affirmant elle que « *le maire parle de concertation, mais on nous a exclus de toutes décisions* ». M. Gaillard, élu d'opposition, va lui plus loin en rappelant quelques faits : au moment de l'annonce faite par le maire dans *Le Monde*, la décision de démolir, qui « *engage de l'argent des contribuables et locataires* », n'a été encore prise ni en conseil municipal, ni en CA de l'OPAC, et n'a pas été discutée ou proposée aux habitants<sup>34</sup>. « *Les erreurs du passé ne semblent pas servir de leçons* », regrette alors l'Amicale des locataires<sup>35</sup>.

Car l'Amicale comme les habitants ne sont pas dupes. Si l'on entend à l'annonce de la démolition que les habitants « *resteront à la Muraille quitte à occuper le bâtiment* »<sup>36</sup> pour empêcher les travaux, ils comprennent très vite que leur avis ne sera pas pris en compte et que la décision est bel et bien prise. Dénonçant une « *stratégie d'abandon de l'OPAC* »<sup>37</sup>, ils affirment que les difficultés sont entretenues afin de pouvoir justifier la démolition, suivant l'adage « *qui veut noyer son chien l'accuse de la rage* » : « *ils ont fait cette situation et l'ont entretenue. Moi je l'ai écrit, et on ne m'a jamais dit 'mais qu'est-ce que vous racontez ?'* », affirme la présidente de l'Amicale des locataires<sup>38</sup>. Elle ajoute<sup>39</sup> :

« on a diabolisé ce quartier et on l'exclut. Pour l'anecdote, le bulletin municipal n'est plus distribué dans le quartier [...]. Par élimination, des équipements disparaissent : collège de Beaulieu, diminution des fonds pour le centre social, fermeture à venir de l'antenne de l'OPAC... ».

---

<sup>31</sup> « Montchovet : l'Amicale des locataires indignée », *La Tribune-Le Progrès*, 13 février 1996.

<sup>32</sup> « Ils aimaient leur 'Muraille' », photocopie nd d'un article de *La Tribune-Le Progrès*.

<sup>33</sup> « Touche pas à mon immeuble », *La Tribune-Le Progrès*, 6 juin 1996.

<sup>34</sup> « Quels projets d'avenir ? », *La Tribune-Le Progrès*, 6 juin 1996.

<sup>35</sup> « Montchovet : l'Amicale des locataires indignée », *La Tribune-Le Progrès*, 13 février 1996.

<sup>36</sup> « Rester et vivre à la Muraille », *La Tribune-Le Progrès*, 6 juin 1996.

<sup>37</sup> « Des bâtiments dans un état pitoyable », *La Tribune-Le Progrès*, *op. cit.*

<sup>38</sup> Entretien avec la présidente de l'Amicale des locataires, 1<sup>er</sup> février 2010.

<sup>39</sup> « Un projet d'envergure pour Montchovet », *La Tribune-Le Progrès*, 27 février 1997.

Par ailleurs, toujours selon elle<sup>40</sup> :

« l'OPAC avait bloqué au moins deux ans avant la décision toute attribution de logement. [...] Sur cette histoire de vacance, je peux vous le dire : je suis vraiment furieuse. Il y en a plusieurs en haut lieu, du temps de Michel Thiollière, ils avaient décidé de vouloir détruire, et alors ils ne donnaient plus les logements. Et ils disaient que les gens voulaient plus venir. Mais ils ne les donnaient plus ! Je l'ai même écrit officiellement au maire ».

Les mutations internes à la Muraille même sont elles aussi bloquées avant la décision officielle (1997), et avant même, d'après l'Amicale, l'annonce faite par le maire (1995). La présidente de l'Amicale cite deux exemples : celui, d'abord, d'une famille à l'étroit dans son logement depuis la naissance de jumeaux, qui s'est vue refuser le F4 vide du dessus (« *seule la mobilisation de l'Amicale leur a finalement permis d'obtenir gain de cause. Alors, pensez donc, dans ces conditions, comment voulez-vous trouver des locataires ?* »<sup>41</sup>) ; celui, ensuite, de ce « *cas précis* »<sup>42</sup> :

« bon, c'est vrai que y'avait des allées qui étaient mieux que d'autres. Moi, j'habitais au milieu, une bonne allée. On n'avait pas de problèmes. Il y avait des allées plus... Il suffit qu'un gamin fasse l'idiot... Bon. Ma voisine d'en face a déménagé. Il y avait deux ou trois personnes qui voulaient l'appartement, eh bien il est resté vide. C'est net ! Ils voulaient la démolition, ils expliquaient que personne ne voulait venir. Eh ben c'était faux ! Alors je ne dis pas, il y en a bien, quand on disait Muraille de Chine, ils ne voulaient pas. C'est vrai. Mais voilà, l'appartement est resté inoccupé. Ils l'avaient décidé. En expliquant que ça se dépeuplait... ».

Au final, elle affirme à l'époque que l'« *on pousse les habitants de la Muraille vers la sortie* ». Pour certains habitants, l'annonce même de la démolition, si tôt et sans validation, va d'ailleurs dans ce sens : « *en disant qu'ils allaient casser, c'est comme si c'était installé dans les têtes. Comme ça, ils se disent que les gens vont partir tout de suite pour pas attendre 5 ans* » affirme cet habitant<sup>43</sup> ; « *on a aggravé la situation, provoquant des inquiétudes chez les locataires et les commerçants* », affirme d'ailleurs l'Amicale quelques mois après l'annonce de la démolition, en ajoutant qu'« *aujourd'hui, les gens vivent dans l'angoisse, ils ne savent pas quel sera leur avenir et déjà certains cherchent un logement* »<sup>44</sup>.

Ainsi, la gestion du quartier et de la Muraille ayant pour ces habitants un goût amer, la décision de démolir a du mal à être digérée. Elle doit pourtant être acceptée, puisque leur avis n'influence pas le maire et que le jeu d'acteurs n'est pas en leur faveur. Une altercation, relatée par la presse<sup>45</sup>, entre la présidente de l'Amicale et le maire lors d'une réunion d'information sur le devenir de Montchovet est représentative : « *on ne veut pas de la démolition, d'autant plus qu'aucune concertation n'a été faite avec les habitants. Les gens sont contents de leur quartier* » dit la présidente. Le maire lui répond (niant par là-même tout ce que l'Amicale a fait et fait pour le quartier) que « *cette réunion était la première, il y en aura d'autres. Tout le monde doit s'y mettre pour rendre la vie plus agréable à Montchovet* », puis lève la séance.

---

<sup>40</sup> Entretien avec la présidente de l'Amicale des locataires, 1<sup>er</sup> février 2010.

<sup>41</sup> « Ils aimaient leur 'Muraille' », photocopie nd d'un article de *La Tribune-Le Progrès*.

<sup>42</sup> Entretien avec la présidente de l'Amicale des locataires, 1<sup>er</sup> février 2010.

<sup>43</sup> « Touche pas à mon immeuble », *La Tribune-Le Progrès*, 6 juin 1996.

<sup>44</sup> « Montchovet : l'Amicale des locataires indignée », *La Tribune-Le Progrès*, 13 février 1996.

<sup>45</sup> « Un projet d'envergure pour Montchovet », *La Tribune-Le Progrès*, *op. cit.*

### 2.1.1.2 | La gestion spatiale des populations : le relogement et l'affaire des discriminations.

Evoquant la démolition de la Muraille, la présidente de l'Amicale des locataires affirme quelques mois avant qu'elle ne soit réalisée : « *ça nous rend malade, surtout les plus anciens. Mais il faut s'y préparer, commencer à faire le deuil* »<sup>46</sup>. Pour les moins rapides, cette préparation prend la forme du relogement.

#### > *Le relogement vécu par les habitants.*

La démolition imposée va de pair avec un relogement qui l'est tout autant. Face à cela, les attitudes des familles et locataires sont variables. Un entretien avec la responsable du relogement à Métropole habitat Saint-Etienne<sup>47</sup>, le mémoire de Master de Clémence Archer<sup>48</sup> portant sur des démolitions qui ont lieu ensuite dans le même GE et dont les conclusions sont valables pour le cas de la Muraille, des paroles d'habitants recueillies dans la presse et un échange avec la présidente de l'Amicale permettent de constater que, chez les habitants, deux extrêmes s'opposent.

Il y a d'abord les locataires « captifs » pour qui la démolition apparaît comme le moyen de faire aboutir une demande de mutation parfois ancienne et jusqu'ici insatisfaite. Parmi eux se trouvent des parents qui aspirent, pour eux-mêmes et leurs enfants, à de meilleures conditions de vie, au calme et à la sécurité dans un quartier moins en difficulté et moins stigmatisé ; ou encore des couples jeunes qui souhaitent s'éloigner d'une famille encombrante ou de voisins envahissants, etc. La démolition et le relogement sont pour eux une occasion à saisir. Se sentant, pour certains, en position de force puisqu'ils ont pour allié le temps qui passe et qui peut perturber le calendrier de la démolition, ils sont prêts à refuser toute offre qu'ils jugent faible ou moyenne jusqu'à obtenir le logement de leurs rêves. Pourquoi pas une maison individuelle ?

Il y a ensuite, à l'autre extrême, les locataires globalement satisfaits de leur vie à la Muraille et qui ne comprennent pas la démolition. Certains parmi eux ont par ailleurs déjà connu plusieurs relogements, comme cette famille au parcours exceptionnel citée dans la presse<sup>49</sup> :

« du bâtiment D de la rue Pierre-Loti (une partie a été démolie en 1990) à l'allée 5 de la Muraille, destinée ensuite à accueillir des étudiants et des appelés du contingent des services de police à l'époque de la réhabilitation, puis fermée et murée comme l'allée 7, faute de demande ! Enfin, le déménagement à l'allée 25 de la Muraille avec la garantie de l'OPAC que c'était la dernière fois... ».

Le message indirectement envoyé à ces familles ainsi condamnées au transit est pour le moins violent, qui plus est quand elles ont le sentiment d'avoir été volontairement fixées ici avec d'autres qui leur sont socialement semblables. On peut aisément imaginer que, en pensant à leur strict cas personnel, elles ne voient pas ou plus l'intérêt de ces démarches sur lesquelles elles n'ont d'ailleurs aucune prise. L'impression d'impuissance est chez certains accentuée par le « *sentiment très fort que nous n'étions pas dignes, pour certains, de rester dans le*

<sup>46</sup> « On se prépare au deuil », *La Tribune-Le Progrès*, 25 juillet 1999.

<sup>47</sup> Entretien avec la responsable du service relogement à Métropole habitat Saint-Etienne, 12 mars 2010.

<sup>48</sup> ARCHER C., 2010, *Parcours résidentiels des familles des quartiers en renouvellement urbain : le cas de Pierre Loti à Saint-Etienne*, mémoire pour l'obtention du master 1 Territoires, patrimoines, environnement, Université Jean Monnet, Saint-Etienne, 88 p.

<sup>49</sup> « Un adieu qui voudrait dire bonjour », *La Tribune-Le Progrès*, 3 mai 2000.

*quartier tel qu'il sera plus tard* », comme l'explique une habitante, interviewée par la presse<sup>50</sup>, qui aurait souhaité emménager à proximité immédiate de la Muraille.

N'ayant jamais vraiment voulu déménager, cette seconde catégorie d'habitants se voit imposer le relogement. Résidants parfois de longue date, connaissant peu les autres quartiers et ne sachant pas où aller, ils sont moins offensifs et stratégiques que les premiers, vivent mal leur relogement et finissent par accepter une offre qu'ils peuvent juger ensuite, à la pratique, insatisfaisante.

Pour ces deux catégories de ménages, comme pour toutes les autres intermédiaires, le relogement présente une part importante de risque et d'inconnu qui ne laisse pas sans crainte ni appréhension : les familles ne savent pas ce qu'elle vont trouver, et elles se rendent alors mieux compte de ce qu'elles laissent, de négatif certes, mais de positif aussi.

A commencer, comme vu plus haut, par les appartements jugés grands (parfois plus que ceux qui peuvent être proposés), fonctionnels, lumineux et avec, pour certains, une vue imprenable. Au regard de cela, le nouvel appartement peut ne pas plaire. Disposition des pièces, salles de bain, absence de balcon, taille, vue, non traversant, cuisine non fermée sont parmi les motifs de refus les plus invoqués lors de cette opération de relogement. Le montant des loyers, parfois plus élevé qu'à la Muraille, est aussi un motif de refus. La situation géographique peut elle aussi poser question : si l'éloignement relatif de Montchovet par rapport au centre-ville a parfois été critiqué, sa situation « proche de la nature » est, elle, unanimement appréciée. Tout autant que les équipements de proximité et de sociabilité que sont la crèche, les écoles, les commerces, le marché, les transports, les garages ou les cabinets de médecins.

En déménageant, les familles quittent des amis, de la famille et tous les réseaux et actions d'entraide et de solidarité qui faisaient la « convivialité » revendiquée par certains habitants de la Muraille : les menus services rendus par les voisins (garde des enfants, courses effectuées, heures de compagnie pour les personnes âgées...), les commerçants qui « font crédit », les médecins à démarche très sociale<sup>51</sup>... L'appréhension de ne pas retrouver cela dans le nouveau quartier est forte. La présidente de l'Amicale des locataires explique :

« une de mes amies est partie habiter à Solaure. Elle regrette beaucoup le quartier. Elle a vu la différence : lorsqu'elle demande un service à quelqu'un, elle a l'impression de déranger »<sup>52</sup>.

La peur du rejet par les nouveaux voisins dans un quartier inconnu, en tant que « famille relogée de la Muraille », apparaît aussi rapidement. Et le rejet peut se produire à Montchovet même, comme en témoigne cette anecdote racontée par la présidente de l'Amicale<sup>53</sup> :

« ici même [dans les immeubles T et S de Montchovet rue G. Clemenceau considérés toutefois comme faisant partie de Beaulieu], on a eu une petite histoire. Il n'y avait pas beaucoup de Maghrébins. Pratiquement pas. Eh ben les locataires avaient fait une pétition pour pas que des gens de la Muraille viennent habiter ici. J'étais plus qu'embêtée... Alors on s'en est occupés. Les gens étaient tellement montés... Il y avait deux ou trois personnes... racistes quoi ! et moi-même [elle n'a pas d'origine étrangère] j'ai été mal reçue parce que je venais de la Muraille de Chine ».

---

<sup>50</sup> Idem.

<sup>51</sup> Le docteur G. explique au *Monde* s'être installé à la Muraille en 1988 : « depuis, j'ai appris à aimer ce quartier, sa grande convivialité, sa solidarité, sa richesse humaine ». Il a découvert « la souffrance des habitants », exclus parce qu'originaires de cet immeuble et d'ailleurs. « Ce qui me révolte le plus, c'est le manque de respect envers eux » dit-il. « Saint-Etienne démolit sa 'Muraille de Chine' », *Le Monde*, 27 mars 2000.

<sup>52</sup> « On se prépare au deuil », *La Tribune-Le Progrès*, 25 juillet 1999.

<sup>53</sup> Entretien avec la présidente de l'Amicale des locataires, 1<sup>er</sup> février 2010.

Avec le déménagement, les habitants laissent enfin derrière eux des souvenirs et les traces de toute une vie, l'appartement étant le cadre associé aux événements, heureux ou non, qu'a connus la famille. L'abandon est difficile dans la mesure où aucun retour n'est possible, la démolition arrivant en bout de ligne.

Les tâtonnements de départ de la politique de relogement ne viennent pas faciliter les choses. « *La clé de voûte du dispositif, c'est le relogement !* », affirme le directeur de l'OPAC<sup>54</sup>. L'OPAC recrute une équipe spécifiquement dédiée, composée de personnes au profil « travailleur social », mais le relogement de grande ampleur est quasiment une pratique nouvelle<sup>55</sup>, et tout est à inventer. Des habitants ont ainsi le sentiment d'essayer quelques plâtres, au niveau du défraiement du déménagement, des propositions ou des travaux dans les appartements d'accueil.

Il est donc aisé d'imaginer que, au moins pour les familles qui ne l'ont pas voulu, le relogement est délicat. Pour son cas personnel, la présidente de l'Amicale affirme que cela a été « *psychologiquement plus que difficile* »<sup>56</sup>. Aussi, pour ne pas perdre leurs repères et les éléments qui leur donnent satisfaction, les habitants demandent très majoritairement à être relogés à Montchovet ou dans les GE environnants. Au regard de la vacance dans le secteur, la majorité d'entre eux obtient satisfaction (le chiffre de 70 % de relogements dans les GE du sud-est de Saint-Etienne est donné par l'OPAC).

Mais tous les habitants ne vivent toutefois pas mal leur relogement, loin s'en faut, et, à l'issue de l'opération, l'OPAC comme la Ville se montrent très satisfaits : « *c'est une opération exemplaire* », affirme le directeur de l'OPAC dans *Le Monde*<sup>57</sup>, « *on a pu tisser dès le départ des liens de confiance avec les locataires, ce plan comprenant un accompagnement social des familles en liaison notamment avec la CAF et le bureau des travailleurs sociaux de la ville* »<sup>58</sup>.

Le déménagement massif au sein des GE du sud-est renforce le fait que la question du relogement est à relier à celle de la gestion spatiale des populations. Sur ce point, il convient d'articuler alors ici le relogement à une affaire juridique qui éclate un peu plus tardivement mais renvoie à cette même période : celle des discriminations.

---

<sup>54</sup> « Un adieu qui voudrait dire bonjour », *La Tribune-Le Progrès*, op. cit.

<sup>55</sup> Une partie d'un immeuble rue Pierre-Loti est démolie au début des années 1990.

<sup>56</sup> « Saint-Etienne démolit sa 'Muraille de Chine' », *Le Monde*, op. cit.

<sup>57</sup> Idem.

<sup>58</sup> Un article de *La Tribune-Le Progrès*, construit sur le recueil des témoignages de quelques habitants, se veut légèrement plus nuancé : « *même si la plupart [des relogés] sont soulagés et satisfaits de leurs logements actuels, les récits de chaque famille se rejoignent sur plusieurs points : le manque de suivi de l'OPAC sur les travaux des nouveaux logements partiellement achevés, la peur d'être fiché dans les dossiers de l'OPAC sur des critères inconnus d'elles et qui les suivront par la suite [...], le sentiment [chez les dernières familles parties] d'un décalage récurrent entre leurs demandes et les propositions de l'OPAC, les problèmes de chauffage dans la Muraille quasi-vide et la crainte que le relogement provisoire devienne encore un logement 'gelé' pour plusieurs années [le cas, unique et particulier, de cette famille relogée dans le secteur Pierre-Loti durant dix ans, jusqu'à la démolition de son nouvel immeuble d'accueil, peut être cité]* ». « Un adieu qui voudrait dire bonjour », *La Tribune-Le Progrès*, op. cit.

> *Les pratiques de l'OPAC mises en cause par la MILOS.*

Dans le cadre de ses activités de contrôle<sup>59</sup>, la Mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS) réalise en juillet 2005 un rapport sur l'OPAC Saint-Etienne Région<sup>60</sup>. Si le rapport fait état de nombreux points positifs (amélioration de la santé financière de l'OPAC notamment, absorption du parc de la SAIEM), la fiche récapitulative pointe dans les « anomalies ou irrégularités particulières », une « *politique d'attribution très sélective, s'appuyant sur une procédure illégale* ». Dans la conclusion du rapport, elle développe le constat et préconise des réorientations de la stratégie de peuplement mise en place par l'OPAC<sup>61</sup> :

« il est [...] tout à fait anormal que, quelle que soit la situation des immeubles, la politique de peuplement se résume à cibler les attributions pour l'essentiel sur l'origine ethnique des demandeurs. La collecte de ce type d'information est désormais interdite et sanctionnable et l'organisme doit se mettre en conformité avec la réglementation. De plus, l'amélioration de la mixité sociale ne peut en aucun cas reposer, en tout cas uniquement, sur des critères de ce type, au risque de pouvoir être qualifiée de discriminatoire. Le plan stratégique de peuplement doit impérativement prendre en compte d'autres critères, tels par exemple que le niveau et la pérennité des revenus. Il est également anormal que ce plan se contente de constater que, pour certains immeubles, le peuplement sera constitué à terme en totalité de personnes étrangères. C'est le contraire d'une politique de mixité sociale ».

Des militants du logement, via une conférence de presse le 15 décembre 2005 et le site Internet Réseaux citoyens de Saint-Etienne<sup>62</sup>, mettent l'affaire sur la place publique. Le 15 mars 2006, SOS Racisme dépose plainte (avec constitution de partie civile) contre l'OPAC pour discrimination raciale dans les attributions de logements sociaux et fichage ethnique des locataires. Samuel Thomas, vice-président de SOS Racisme en 2009, explique lors du procès que « *nul ne doit jamais être choisi ou écarté en fonction de ses origines, telle est la loi française que les organismes HLM doivent respecter* »<sup>63</sup>. L'OPAC est mis en examen le 13 novembre 2007, le juge clôture l'instruction le 23 avril 2008, et le procureur rend un réquisitoire définitif de renvoi de l'OPAC devant le Tribunal correctionnel le 4 juillet 2008<sup>64</sup>.

Le rapport d'inspection réalisé par la MILOS indique que l'OPAC a recours à des documents construits sur un fichage ethnique des demandeurs et des locataires. Les caractéristiques des populations logées font en effet l'objet d'un descriptif de la part du service de la gestion locative dans les « grilles de peuplement » et l'enquête « Occupation du parc social ». Mis à jour régulièrement, au gré des entrées et sorties des locataires, ces documents récapitulent les caractéristiques du parc (7 284 logements au 31 décembre 2004) et des logements (vacants,

---

<sup>59</sup> EDOU E., 1998, *Les HLM*, Paris, Economica, 112 p.

<sup>60</sup> Mission interministérielle d'inspection du logement social, 2005, *Office public d'aménagement et de construction de Saint-Etienne, Saint-Etienne (42)*, rapport définitif n°2004-121. Larges extraits disponibles sur [[http://www.reseauxcitoyens-st-etienne.org/article.php3?id\\_article=784](http://www.reseauxcitoyens-st-etienne.org/article.php3?id_article=784)], consulté le 15 mai 2008.

<sup>61</sup> Mission interministérielle d'inspection du logement social, 2005, *op. cit.* A défaut d'autres précisions, toutes les citations de ce paragraphe 1.3.2.1 proviennent de ce rapport.

<sup>62</sup> GUNTHER G., *L'attribution des logements à l'OPAC de Saint-Etienne est basée sur des critères ethniques*, 16 décembre 2005 [[http://www.reseauxcitoyens-st-etienne.org/article.php3?id\\_article=784](http://www.reseauxcitoyens-st-etienne.org/article.php3?id_article=784)], consulté le 14 avril 2011.

<sup>63</sup> *Première (faible) condamnation d'un office HLM pour fichage ethnique*, 4 février 2009, [<http://libelyon.blogs.liberation.fr/info/2009/02/premiere-faible.html>], consulté le 14 avril 2011.

<sup>64</sup> *SOS Racisme contre l'OPAC de Saint-Etienne*, 17 décembre 2008, Site Internet SOS Racisme Rhône, [<http://votemonpote.20minutes-blogs.fr/archive/2008/12/17/sos-racisme-contre-l-opac-de-saint-etienne.html>], consulté le 14 avril 2011.

particuliers...), mais aussi renseigne sur l'origine ethnique du titulaire du bail, appréciée à travers le patronyme, en distinguant France, Maghreb, Afrique et Asie.

La MIILOS observe que la collecte et le traitement de données ethniques, appréciées à travers le patronyme, sont interdits par la loi n° 2004-801 du 6 août 2004 qui complète et modifie la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. Cette loi stipule :

« il est interdit de collecter ou de traiter des données à caractère personnel qui font apparaître directement ou indirectement les origines raciales ou ethniques, sauf si la personne concernée a donné son consentement exprès ».

Rien ne laissant penser que le consentement des personnes ait été recueilli, la MIILOS ordonne à l'organisme de « *mettre ses pratiques en conformité avec la loi, dans les conditions et les délais fixés par celle-ci, sous peine de sanctions pénales* ».

Par ailleurs, la MIILOS indique tout d'abord que le critère ethnique, renseigné par le fichage, lui semble être l'un des principaux critères pris en compte pour les attributions de logement. En effet, à ce niveau, la MIILOS observe que les « étrangers » représentent 39 % des nouvelles demandes enregistrées dans l'année 2004 (44 % en 2003), et seulement 24 % des attributions (23 % en 2003). Pour elle, « *ce différentiel significatif illustre les pratiques de l'OPAC* ».

Ensuite, le critère ethnique apparaît à la MIILOS comme déterminant dans la répartition des populations dans les différents groupes du parc. L'examen par la MIILOS de la situation individuelle de chaque groupe (extraite de l'enquête « Occupation du parc social »), montre en effet l'existence de concentrations ethniques. Le document fait ainsi apparaître que les « étrangers » ou supposés tels sont peu présents dans certains groupes, en particulier les petits (seulement 7 % à Louis-Courier, 6 % à Gabriel-Péri, 5 % à Bergson et aux Trois Glorieuses, 3 % à Tardy, 2 % à Garibaldi, 0 % à Giron, Surya et au Monteil), et majoritaires dans d'autres (92 % à Montreynaud ZUP, 89 % au PAC Montreynaud...). Pour la MIILOS, l'importance de ces concentrations « *ne peut être le résultat du hasard mais celui d'une politique délibérée conjuguée [...] à l'effet des contraintes externes [taille des logements, etc.]* ».

Toujours au sujet des concentrations ethniques, la MIILOS évoque un autre document utilisé par l'OPAC : « Locations et relogements, plan stratégique par site ». L'essentiel du parc<sup>65</sup> y fait l'objet de fiches qui déclinent, par groupe, le nombre de logements et leur typologie, l'occupation par bâtiment en distinguant le nombre de familles « étrangères » (toujours apprécié sur le nom), françaises et d'étudiants, les problèmes et handicaps éventuels (contraintes techniques, vie sociale, ...) et la stratégie de location et de relogement. Mais, pour la MIILOS, cette dernière se limite le plus souvent à définir les possibilités d'accueil de familles « étrangères » : on y parle de la « *possibilité d'infiltrer des familles étrangères* » (Tardy) ou « *de continuer à préserver ce site* » (la Montat). Le document préconise par exemple, pour le groupe la Batie (8,5 % d'étrangers), de « *stopper l'attribution à des familles étrangères* », alors que le groupe Econor (Richelandière) « *a basculé* » et que, « *à terme, la population de ce site sera étrangère à 100 %* ». Pour la MIILOS :

« cette manière de procéder va à l'encontre des objectifs de mixité sociale. Elle conduit à exclure les 'étrangers' de l'accès à certaines parties du parc, ce qui est susceptible de relever de pratiques discriminatoires ».

---

<sup>65</sup> A l'exception de 29 groupes, représentant seulement 89 logements.

S'inquiétant par ailleurs des mutations que vont engendrer les opérations de renouvellement urbain, mutations que l'OPAC entend mener dans le « *respect des règles et règlements en vigueur pour l'OPAC, mais aussi des équilibres de peuplement seuls garants à terme de la fonction sociale du patrimoine de l'OPAC* », la MILOS demande à l'OPAC de définir les règles en accord avec la loi et dans les impératifs de la recherche de la mixité sociale.

Par ailleurs, après examen des dossiers rejetés lors de trois commissions d'attribution à l'automne 2004, la MILOS constate que les demandes comportant des dettes de loyers, comme celles formulées à la suite d'une procédure d'expulsion chez un autre bailleur social, sont systématiquement écartées, « *alors même que l'obtention d'un logement HLM pourrait constituer une source d'amélioration de [la] situation [des familles concernées]* ». Elle remet ainsi en cause le rôle social de l'OPAC.

Pour sa défense, l'OPAC (qui abandonne le fichage dès sa remise en cause par la MILOS) formule dans le rapport, par voie de presse et au tribunal un argumentaire de justification de ces pratiques reposant sur plusieurs éléments : les ambiguïtés des injonctions de l'Etat, les équilibres sociaux à conserver, les spécificités du parc et le poids de l'histoire.

Tout d'abord, l'office pointe les injonctions contradictoires de l'Etat, qui depuis la réforme du logement de 1977 impose aux bailleurs sociaux de loger les plus démunis tout en mettant en œuvre une mixité sociale. Le président de l'OPAC affirme<sup>66</sup> :

« on ne peut pas tout gérer. On nage en pleine hypocrisie. On dit aux bailleurs : 'logez les plus démunis, logez-les tous'. Et en même temps on dit 'faites de la mixité sociale'. Il y a dans le fichier DDASS mille demandes. Si on intégrait brutalement ces mille familles en difficulté grave, on ferait complètement basculer notre patrimoine. 'L'injonction, paradoxale, faite aux bailleurs sociaux, d'améliorer la mixité sociale tout en assurant l'accueil des plus démunis est contradictoire', disait un rapport. Tout est là, on fait de la dentelle ».

Pour l'OPAC, la mixité sociale « *omniprésente dans les textes n'est jamais explicitée. De même la 'mixité ethnique' n'est jamais évoquée* »<sup>67</sup>. Or, « *dans leur principe même, [les pratiques de mixité sociale] impliquent une connaissance et une prise en compte obligatoire des situations personnelles des occupants et de la composition du parc* »<sup>68</sup>. Aussi, le président conclut<sup>69</sup> :

« imaginez-vous à notre place. Vous êtes président de l'OPAC. Et le préfet vous dit : 'faites de la mixité sociale'. Si vous n'avez pas le moindre critère, comment faites-vous ? Je n'avais pas d'autre solution. On nous a dit que c'était interdit. OK. On s'est donc mis en conformité avec la loi. Et on étudie, au sein de l'Union HLM, un remplacement de cet outil, qui n'était pas adapté, on va dire les choses comme ça, par un autre qui reste à trouver. Et ce n'est pas simple ».

L'OPAC explique ainsi que c'est pour mettre en œuvre la mixité sociale (équilibres sociaux dans les groupes) qu'il a eu recours au fichage, forme de « *connaissance très objective, indispensable et précise de l'occupation des groupes immobiliers [qui] permet de mieux intégrer les nouveaux arrivants* »<sup>70</sup> :

« dans le cadre du renouvellement urbain, [l'OPAC] a entrepris un grand projet de démolition, notamment dans les ZUS [...] où des 'ghettos' s'étaient constitués au fil du temps. Afin de ne

<sup>66</sup> « L'OPAC de Saint-Etienne épinglé pour le mode d'attribution des logements », *La Gazette*, 16-22 décembre 2005.

<sup>67</sup> Mission interministérielle d'inspection du logement social, 2005, *op. cit.*

<sup>68</sup> *Idem.*

<sup>69</sup> « L'OPAC de Saint-Etienne épinglé pour le mode d'attribution des logements », *La Gazette*, 16-22 décembre 2005.

<sup>70</sup> *Idem.*



pas reproduire le même schéma, l'OPAC a dû mettre en place les outils internes nécessaires à une bonne intégration de ces familles, issues de l'immigration pour la plupart d'entre elles. Les plans de relogement successifs mis en place donnaient la priorité à ces ménages. Jusqu'à présent, leurs applications ont donné toute satisfaction d'abord aux familles concernées mais aussi aux diverses institutions. L'OPAC a donc établi un plan stratégique de location qui, tout en prenant en compte l'occupation sociale de chaque site, définissait les possibilités d'intégration de ces familles sur les différents sites de l'OPAC sans compromettre les équilibres de peuplement. Cette volonté a eu pour effet de limiter les attributions aux familles extérieures issues de l'immigration, sans toutefois les exclure totalement [le nombre de familles logées issues de l'immigration s'accroît de 216 entre 2000 et 2003<sup>71</sup>], pour privilégier les relogements. Si, effectivement, la terminologie employée, dictée par un souci de clarté peut paraître 'dure' et parfois mal appropriée, elle a été utilisée comme un outil d'intégration de ces familles à dose 'homéopathique' pour ne pas créer un phénomène de rejet de la part des populations en place, rejet trop souvent constaté »<sup>72</sup>.

Aux contradictions des injonctions de l'Etat et aux ambiguïtés de la mixité sociale, l'OPAC oppose la composition de son parc de logements<sup>73</sup> comme élément favorisant les concentrations ethniques :

« il est injuste d'attribuer les phénomènes de concentration de population issue de l'immigration à une politique d'attribution sélective alors qu'elle peut avoir d'autres origines comme la typologie des logements par exemple, ou les dispositifs de réservation des entreprises (groupe Molina pour les employés de la sidérurgie) »<sup>74</sup>.

« [A Beaulieu], il y a une grande quantité de petits logements F2 F3 totalement inappropriés pour des familles avec trois, quatre ou cinq enfants. On peut faire le constat inverse, à Montchovet par exemple, où il y a beaucoup de grands logements, donc beaucoup de familles nombreuses »<sup>75</sup>.

Enfin, pour clore sa défense, l'OPAC rappelle le rôle de l'histoire dans les disparités de peuplement de son parc, en s'appuyant sur des faits qui ont été présentés plus haut (1.1 et 1.2) :

« nous devons rééquilibrer les populations en obéissant aux exigences de la mixité sociale. Ce n'est pas facile. Il y a le poids de l'histoire »<sup>76</sup>.

« A Beaulieu par exemple, les gens sont arrivés dans les années 1950 et sont restés. On ne va pas les mettre dehors »<sup>77</sup>.

« La concentration de populations issues de l'immigration dans certains immeubles est le fruit de l'histoire »<sup>78</sup>.

Les GE du sud-est, à la fois groupe parmi les plus importants de l'OPAC en nombre de logements et sites majeurs du renouvellement urbain, apparaissent comme des cas paroxystiques des concentrations ethniques dénoncées.

---

<sup>71</sup> « L'office HLM de Saint-Etienne, accusé de fichage ethnique, affirme vouloir rééquilibrer le peuplement », *Le Monde*, 21 février 2006.

<sup>72</sup> Mission interministérielle d'inspection du logement social, 2005, *op. cit.*

<sup>73</sup> Le patrimoine de l'office est constitué à 71 % de petits logements (du T1 au T3) ». « L'OPAC de Saint-Etienne épinglé pour le mode d'attribution des logements », *La Gazette*, 16-22 décembre 2005.

<sup>74</sup> Mission interministérielle d'inspection du logement social, 2005, *op. cit.*

<sup>75</sup> « L'OPAC de Saint-Etienne épinglé pour le mode d'attribution des logements », *La Gazette*, 16-22 décembre 2005.

<sup>76</sup> « Guy Giraud : conjuguer mixité sociale et rééquilibrage du peuplement » *Le Progrès*, 23 décembre 2005.

<sup>77</sup> « L'OPAC de Saint-Etienne épinglé pour le mode d'attribution des logements », *La Gazette*, 16-22 décembre 2005.

<sup>78</sup> <sup>78</sup> « L'office HLM de Saint-Etienne, accusé de fichage ethnique, affirme vouloir rééquilibrer le peuplement », *Le Monde*, 21 février 2006.

La Marandinière présente une situation mixte. Le nombre d'étrangers est significatif à la Grande Marandinière (37 % dans le bâtiment A, 42 dans le B), une tendance qui pourrait aller en continuant puisque le document « Locations et relogements, plan stratégique par site » indique qu'il n'y a « aucune demande française pour ce site. Les attributions sont faites à des familles étrangères structurées et de petite taille qui veulent bien habiter ce site ». A la Petite Marandinière, où les bâtiments « vivent relativement bien », le même document indique qu'il faut « stopper l'attribution aux familles étrangères » pour certains immeubles, et accepter d'en « infiltrer une voire deux sur certains autres ».

A Montchovet en revanche, et sans surprise, la population est à 83 % « étrangère » en 2004, les bâtiments de petite taille E, T et S accueillant la quasi-totalité des familles « françaises ». Le GE de la Palle présente une population à 85 % « française ». Dans le même esprit, la population de Beaulieu l'est à 94 %. Et le document « Locations et relogements, plan stratégique par site » de l'OPAC préconise, afin de ne pas « compromettre l'équilibre du site », qu'il est « impératif de suspendre les attributions aux familles étrangères », puisque, dans le cadre des relogements à venir « il [sera] possible d'infiltrer sur certains bâtiments quelques familles étrangères de petite taille », les bâtiments concernés étant principalement les plus proches géographiquement de Montchovet (fin des rues Le-Corbusier et Clemenceau), plus quelques autres.

Ainsi, des disparités de peuplement (en particulier ethnique) entre Montchovet et Beaulieu sont publiquement révélées par cette affaire<sup>79</sup>. Il faut ici toutefois réinsister, comme le fait l'OPAC, sur la typologie des logements de Beaulieu :

« plusieurs groupes, tels Beaulieu - Le Rond-Point sont composés de petits logements (95 % de T1, T2 et T3), ce qui limite l'accès à des familles issues de l'immigration, nombreuses pour la plupart. D'autres, au contraire, comme Montchovet, essentiellement constitués de grands logements (66 % de T4, T5, T6) ont engendré, au fil du temps, une appropriation par les familles nombreuses issues de l'immigration, engendrant une désaffection de ces sites par les autres types de familles. Il est vrai aujourd'hui que l'augmentation régulière du nombre de familles issues de l'immigration dans le parc HLM renforce la caractéristique des quartiers concernés (syndrome de la boîte aux lettres) et leur discrédit ».

Lors du jugement, le 17 décembre 2008, l'OPAC, qui a éliminé toute référence ethnique dans ses documents, réaffirme son argumentaire axé sur la recherche de mixité sociale et de maintien des équilibres sociaux dans les groupes : « au-delà d'un certain seuil d'étrangers, les familles françaises quittent le quartier » fait valoir la salariée qui a mis le système au point. Dans son réquisitoire, le procureur affirme que « c'est bien une politique de refus d'attribution qui a été mise en place ». Le parquet réclame une amende de 20 000 euros pour « discrimination raciale et fichage ethnique ». Il demande toutefois d'assortir la peine de sursis pour la moitié de la somme dans la mesure où les pratiques en question ont cessé<sup>80</sup>.

---

<sup>79</sup> Un témoignage anonyme sur le site Internet « Réseaux citoyens Saint-Etienne » le 21 décembre 2005 les confirme : « je suis étudiante et habite actuellement dans un logement OPAC rue Le-Corbusier au niveau des 'passerelles' [GE de Beaulieu]. Voici une petite anecdote qui m'a interpellée : lors de la création de mon dossier de demande de logement en 2003, on m'a dit qu'il y avait un logement correspondant à mes attentes rue Le-Corbusier, mais cette fois dans le bâtiment débouchant sur la rue de la Palle [immeuble de la Fausse Marandinière, assimilé à Montchovet]. L'employée OPAC m'a alors indiqué qu'elle préférerait ne pas me faire emménager dans cet appartement car je ne m'intégrerais pas aux habitants de cet immeuble. Je précise que ce bâtiment se situe à la frontière du quartier de Montchovet, où les noms originaires du Maghreb sont surreprésentés. Trois à quatre mois plus tard j'ai reçu une autre proposition de logement (que j'occupe aujourd'hui) situé dans un bâtiment où les noms de consonance européenne sont largement majoritaires... »

<sup>80</sup> Condamnation requise contre un office HLM pour discrimination, 18 décembre 2008, [<http://www.lepoint.fr/archives/article.php/301160>], consulté le 14 avril 2011.

Le 3 février 2009, l'OPAC / Métropole Habitat Saint-Etienne est condamné. Une peine de 20 000 euros avec sursis est infligée au bailleur, qui doit par ailleurs payer 10 000 euros de dommages-intérêts à SOS Racisme (et 5 000 de frais de justice)<sup>81</sup>. C'est une première judiciaire en France : si des propriétaires et des agences immobilières ont déjà été condamnés pour ce type de pratique, jamais un organisme public d'HLM ne l'a été. Toutefois, les magistrats sont modérés, dans la mesure où ils ne décèlent pas « *dans ces pratiques une 'intention moralement blâmable'* » puisque l'organisme visait un « *équilibre de peuplement, [...] une mixité sociale* »<sup>82</sup>.

La présentation de cette affaire juridique peut donner une impression de décalage dans le propos voulu chronologique, puisque la condamnation a lieu en 2009 (le rapport s'intéresse lui à l'année 2004). Mais il faut en fait la voir comme révélatrice d'une pratique de peuplement initiée sous la municipalité Dubanchet et qui, du fait de la condamnation et du projet ANRU à venir, est remise en cause au milieu des années 2000. Le relogement des familles de la Muraille (avant 2000), lui, doit y être articulé. C'est d'ailleurs à la Muraille que l'on revient à présent, en se penchant encore sur la réception de sa démolition par les habitants.

### 2.1.1.3 | Malaise d'habitants et thérapie.

Le relogement passé, reste encore à assister, pour les ex-habitants qui le souhaitent, « *à l'enterrement de l'immeuble* », expression entendue le 27 mai 2000, jour de la démolition par implosion de la Muraille de Chine.

> 27 mai 2000, jour J : le malaise d'habitants.

Les médias locaux et nationaux s'intéressent très largement à l'évènement. La démolition est d'ailleurs programmée un samedi à 13h précises pour faire l'ouverture des journaux télévisés de la mi-journée. Si la plupart des médias revient sur l'histoire de l'immeuble et présente les aspects techniques de sa démolition, quelques autres (dont l'*Humanité*, *Le Monde* et *Arte*) enrichissent leurs sujets en relatant l'attitude « schizophrénique » de la foule réunie dans le pré du bois du Four (coin supérieur gauche de l'image ci-dessous) et les rues environnantes.

---

<sup>81</sup> Première (faible) condamnation d'un office HLM pour fichage ethnique, op. cit.

<sup>82</sup> Idem.



Image 36 : Saint-Etienne, 27 mai 2000, 13h : la Muraille de Chine s'effondre.

Photo : Ville de Saint-Etienne, C. Bruchet (DR).

Le témoin<sup>83</sup> voit en effet cohabiter ici, pour plusieurs minutes, deux catégories de personnes à l'attitude diamétralement opposée. Sont venus assister aux derniers instants de la Muraille de Chine, d'une part un nombre important d'élus, de techniciens et de badauds amateurs de technique (mêlant foudroyage et basculement, la démolition est une prouesse) et d'autre part des anciens locataires. Les premiers sont en partie venus via les bus affrétés spécialement par la Société des transports de l'agglomération stéphanoise, et, pour certains, sont assis sur les gradins montés pour l'occasion dans l'ENISE (Ecole nationale d'ingénieurs). Les seconds sont majoritairement dans les rues proches de la Muraille (exclues du périmètre de sécurité) et dans le pré situé sous l'ENISE. Les premiers crient le compte à rebours, les seconds sont muets, certains même gagnés par l'émotion. « *Car vous savez, voir la Muraille qui tombe d'un coup comme ça, ça fait un choc* », explique la présidente de l'Amicale des locataires<sup>84</sup>. Pour sa part, invitée officiellement par le maire à assister à la démolition auprès des officiels, elle décline l'invitation tout aussi officiellement :

« pour la démolition, ils m'avaient invité, avec les officiels, des gens de Paris. J'ai fait une lettre en disant que je ne voulais pas y aller, pour pas cautionner, pour pas être avec des gens qui regarderaient ça en... [elle mime l'admiration béate]. Pour ne pas être avec des gens qui sont venus pour applaudir, alors que d'autres ont pleuré. C'est vrai ».

La démolition, elle y assiste depuis son nouvel appartement à Montchovet<sup>85</sup> :

« on l'a vue ici, de la fenêtre. Moi, je me suis isolée à la fenêtre du salon, et j'ai vu sur ma joue une larme qui tombait. Et figurez-vous qu'après, j'ai vu plusieurs personnes qui m'ont dit : 'vous le croirez jamais madame, on a pleuré. C'était des vraies larmes'. C'est vous dire à quel point on y tenait, à cette Muraille ».

<sup>83</sup> J'ai personnellement assisté à cette démolition.

<sup>84</sup> Entretien avec la présidente de l'Amicale des locataires, 1<sup>er</sup> février 2010.

<sup>85</sup> Idem.

Le « choc » est d'autant plus important que la violence est assez présente, la démolition ayant des allures militaire et guerrière : on a recours à l'explosion par la dynamite et une compagnie de CRS est mobilisée la nuit précédente et la journée même afin de veiller à la sécurité de l'opération.

Ainsi montrée à la France entière, la démolition de la Muraille agit comme un révélateur public de l'attachement que peuvent ressentir les habitants pour leur quartier, quand bien même celui-ci prend la forme bâtie d'un GE. Le malaise est fort chez certains habitants, et le récit de cette journée du 27 mai 2000 invite à s'intéresser à ce dernier plus finement. Pour ce faire, il est possible d'analyser trois actions culturelles qui ont permis l'expression d'habitants.

> *Le livre, le film et la « fête » pour exprimer les douleurs.*

De nombreux termes et expressions ayant trait à la maladie ou à la mort sont employés par les habitants pour décrire l'effet que leur fait la démolition à venir : « choc », « malaise », « ça nous rend malade », « faire le deuil »... Face à cet état, trois actions culturelles sont mises en place afin d'accompagner la démolition et d'agir comme des remèdes à ces douleurs : un livre, un film et une « fête ». Elles sont réalisées par les habitants eux-mêmes ou par des acteurs culturels et éducatifs en partenariat avec les habitants. Il s'agit à présent, à travers une reconstitution de leur genèse, d'identifier ce qui en elles relève de la thérapie.

En premier lieu, avant même le jour de l'implosion, un livre de récits, poèmes et dessins est rédigé et illustré par des enfants (1998-99). *Murmures de Muraille*<sup>86</sup> présente leur attachement à l'immeuble et les inquiétudes et peurs que la démolition suscite chez eux (annexe 3 : extraits de *Murmures de Muraille*).

L'école primaire de Montchovet et le collège Jean-Dasté, établissements voisins classés dans le Réseau d'Education Prioritaire (REP) de Montchovet, sont à l'initiative du livre. L'école primaire est exclusivement celle des enfants de la Muraille de Chine, les ménages résidant dans les quelques propriétés voisines inscrivant les leurs dans le secteur privé. La plupart des élèves de l'école continuent ensuite leur scolarité dans le collège. Celui-ci a un recrutement plus large, notamment sur des secteurs géographiques moins défavorisés. Une tradition d'écriture y est entretenue dans le cadre d'un atelier majoritairement fréquenté par des enfants issus des secteurs autres que Montchovet.

L'entreprise *Murmures de Muraille* doit beaucoup à deux enseignants particulièrement sensibles aux problèmes propres à Montchovet, en particulier ceux rencontrés par les jeunes<sup>87</sup>. La coordinatrice du REP, enseignante de français au collège et animatrice de l'atelier d'écriture de l'établissement, exerce qu'elle a déjà mené dans le collège voisin de Beaulieu<sup>88</sup>, semble être à l'origine du projet. Elle trouve dans le directeur de l'école primaire

---

<sup>86</sup> ECOLE MONTCHOVET ET COLLEGE JEAN-DASTE SAINT-ETIENNE, 1999, *Murmures de Muraille*, Imprimerie Sud-Offset, La Ricamarie, 91 p.

<sup>87</sup> « Moi, sur la fin, j'ai constaté quelque chose de nouveau : les enfants vont mal psychologiquement, voire psychiatriquement. Ce ne sont plus seulement des difficultés scolaires. Les enfants sont mal dans leur tête. Les enfants vont mal, comment seront les ados au collège ? Et ils vont péter les plombs au lycée. Il y a vraiment des enfants qui ont besoin de soins. Pas juste d'une demi-heure de soutien par jour », entretien avec l'ex-directeur de l'école primaire de Montchovet, 14 janvier 2009.

<sup>88</sup> COLLEGE DE BEAULIEU (atelier d'écriture), 1995-96, *Lila au fil des mots...*, Saint-Etienne, 69 p.

un partenaire tout aussi sensible et motivé qu'elle : écrivain (il publie en 2002 un récit de son expérience d'enseignant à Montchovet sous le nom de *Casque bleu, journal de bord à la Muraille de Chine*<sup>89</sup>), membre du CA de la MJC de Beaulieu, il rédige, en tant que pigiste à *La Tribune-Le Progrès* pour les GE du sud-est de Saint-Etienne, des articles sur le mal-vivre des jeunes ou encore l'histoire des GE.

Ils formulent ensemble un constat, que l'on retrouve dans un document de synthèse disponible sur le site Internet de l'académie de Lyon<sup>90</sup> :

« ce quartier défavorisé souffre d'une très mauvaise image depuis les années 1980. De brèves mais terribles bouffées de violence y ont eu lieu. La 'Muraille de Chine' stigmatisa alors tous les problèmes. Les enfants assistent depuis des années à la mort lente - parfois violente - de leur quartier : dégradations, départ de tous les services publics, fermeture des structures culturelles et sociales, fuite des populations et... annonce de la destruction de leur bâtiment, la 'Muraille de Chine', qui fut le plus grand immeuble d'habitation d'Europe, abritant jusqu'à 2 500 personnes. Des années ont été nécessaires pour reloger tous ses occupants. Cette restructuration suscite énormément de polémiques et engendre de grandes incertitudes ».

Un entretien réalisé avec le directeur de l'école primaire<sup>91</sup> permet d'en savoir plus sur ce constat de départ et les motivations des enseignants :

« à la démolition de la Muraille, il n'y a eu aucun accompagnement psychologique. Moi, j'ai discuté avec des gens, j'ai pris des photos : pour eux, il y aurait eu un tremblement de terre ou une bombe, ça aurait été pareil. Pour moi, ce sont des gens, quelque part ils sont sinistrés. [...]. Une partie de leur vie est partie en poussière ! Et à aucun moment, des politiques ou autres se sont dit qu'il fallait parler avec eux. Leur expliquer. Que des psychologues viennent aussi peut-être. Quels dégâts ça fait dans les têtes ? Je ne sais pas... Certains vont se dire : 'c'est rien, je continue ma vie'. Mais il y en a d'autres pour qui ça va rester un traumatisme<sup>92</sup>. Et je pense que ça on ne l'a peut-être pas assez bien mesuré. [...] Et le fait qu'ils en parlent avec le livre, ça a été, quelque part, un moyen de leur permettre de comprendre, et de mettre des mots. Mettre des mots et des dessins sur ce qu'on ressent, sur ses émotions. Mettre des mots sur des maux. Et qu'il y ait une trace ».

Les deux enseignants se lancent donc avec la conviction qu'un travail d'écriture, réalisable en mobilisant les moyens humains (aides-éducateurs) et financiers<sup>93</sup> mis à disposition par le REP pour des activités culturelles à visée éducative, pourrait s'avérer être une forme partielle de remède, une « thérapie » pertinente et efficace aux maux suscités par la démolition de la Muraille. Ils se fixent un double objectif, que l'on retrouve dans le document de synthèse. D'une part, « *fournir un espace de parole aux élèves, leur permettre d'exprimer leurs craintes, leurs peurs, voire leurs révoltes, et pour certains peut-être, les dépasser* », avec le

<sup>89</sup> DI CICCO G., 2002, *Casque bleu, journal de bord à la Muraille de Chine*, Aribus éditions, Saint-Etienne, 87 p.

<sup>90</sup> « *Murmures de Muraille' ou ... écrire autour de la mémoire de son quartier. Narration d'expérience* », [<http://www2.ac-lyon.fr/etab/colleges/col-42/jdaste/archives/01murmures/01projetecriture.html>], consulté le 15 avril 2010.

<sup>91</sup> Entretien avec l'ex-directeur de l'école primaire de Montchovet, 14 janvier 2009.

<sup>92</sup> Il ajoute : « *je me souviens qu'à l'époque, quand on a commencé le livre, des enfants faisaient des cauchemars en disant : 'cette nuit, j'ai rêvé qu'il y avait une bombe, que ma maison allait exploser, et moi avec'. Les mots employés étaient explosion, destruction. Et dans la tête d'un enfant, même si c'est pacifique, ça reste de la destruction et de l'explosion. Et c'est quand même un traumatisme. Voir son bâtiment disparaître en 12 secondes... Quelle que soit la façon dont on s'y prend, ça fait du dégât. Surtout avec les mots employés autour. On disait à l'époque qu'on allait nettoyer le quartier... [...] En plus, avec le barnum médiatique... ».*

<sup>93</sup> L'entreprise doit toutefois recevoir un soutien financier plus large, principalement d'institutions culturelles et éducatives : DRAC Rhône-Alpes, Inspection académique de la Loire, Inspection départementale Saint-Etienne 2, Mission académique d'action culturelle, REP de Montchovet, Ville de Saint-Etienne, Conseil général de la Loire et Société des transports de l'agglomération stéphanoise (STAS).

souci de « *rester authentique, de rendre compte d'une réalité quotidienne parfois douloureuse* ». D'autre part, « *laisser une trace écrite de cette histoire commune sous la forme d'un album imprimé de format commercial réunissant textes et dessins* »<sup>94</sup>.

Les textes et dessins produits<sup>95</sup>, dont une partie sont présentés ici et en annexe, révèlent d'une manière pleine d'émotion l'attachement que les enfants éprouvent pour l'immeuble et leur quartier, mais aussi leur méconnaissance des raisons de la démolition, et, pour certains, leur colère vis-à-vis des démolisseurs.

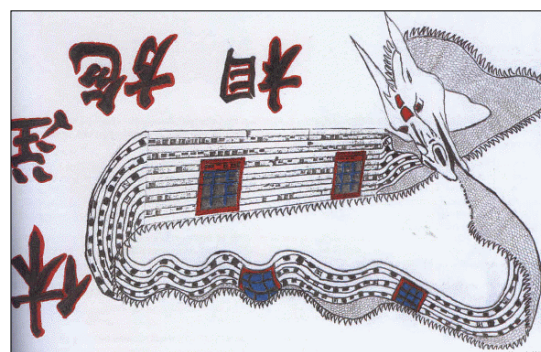
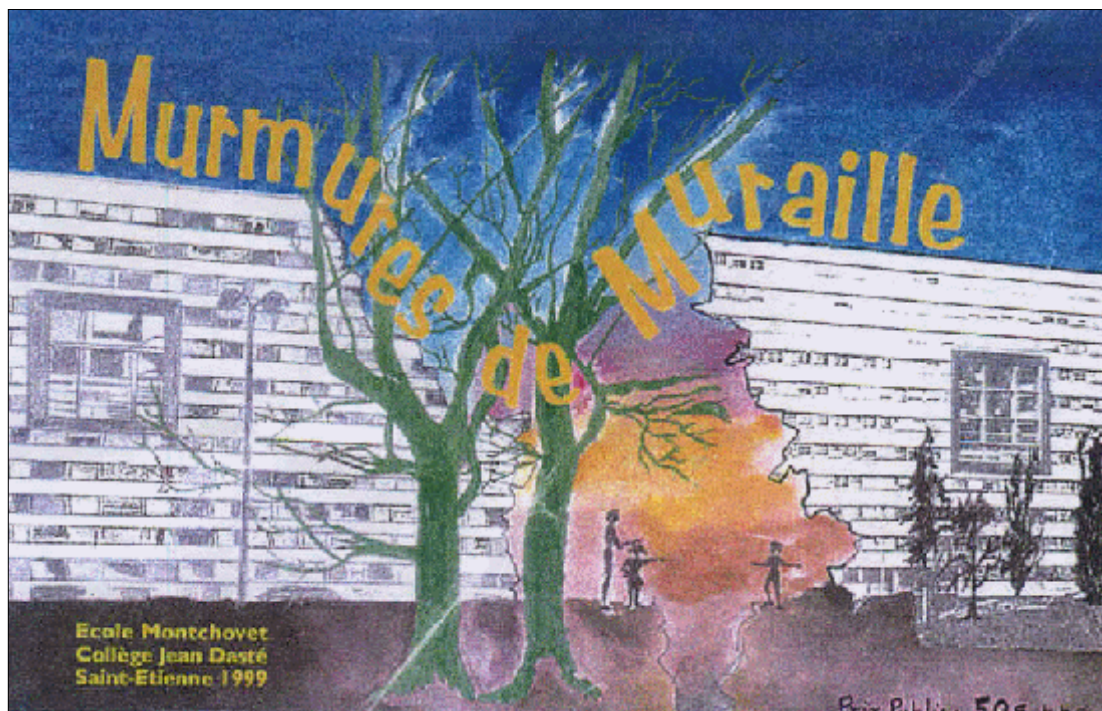
Du fait d'une promotion efficace<sup>96</sup> et d'une diffusion large en particulier dans le quartier, l'ouvrage remporte un grand succès et le premier tirage (500 exemplaires payants) est rapidement épuisé.

---

<sup>94</sup> Le directeur de l'école primaire imagine même aller plus loin dans l'idée de garder une trace de la Muraille : « *Imaginez-vous à 50 ans voulant montrer le lieu où vous êtes né ? Pour la Muraille, ce n'est plus possible. Alors avec l'association 'Robins des villes', on voulait faire un CD-Rom pour y mettre une mémoire du lieu et le donner à tous les habitants. Officiel, presque en s'excusant : 'on a démoli, mais on vous laisse au moins ça'. Et en expliquant pourquoi, car je suis sûr que certains ne savent toujours pas pourquoi ils 'ont été démolis', et j'utilise volontairement cette formulation. Mais on n'a pas été financé* ».

<sup>95</sup> Pour ce qui est de la réalisation du livre (d'octobre 1998 à mai 1999), il est procédé comme suit : dans le cadre de l'école primaire, les élèves du CP au CM2 se lancent dans un travail de prise de photographies et un premier exercice d'écriture encadré par les maîtres et les aides-éducateurs ; du côté du collège, vingt élèves de cinquième et quatrième se portent volontaires pour participer deux heures par semaine à un atelier d'écriture encadré par l'enseignante de français, un aide-éducateur et l'écrivain Patrick Vendamme. Des rencontres entre les élèves des deux écoles sont organisées. Dans un premier temps, les collégiens se nourrissent des témoignages oraux et des photographies des élèves de primaires pour écrire un premier jet de textes. Les réunions suivantes permettent de mesurer si les textes sont proches de la réalité, s'ils sont bien reçus, s'ils heurtent des susceptibilités, et de les réajuster au besoin. La production des collégiens (dont une partie importante ne réside pas à la Muraille) étant moins « passionnelle » que celle des primaires, sa lecture lors des réunions entre élèves des deux écoles permet aux primaires de prendre un peu de distance avec le sujet et, dès lors, de se lancer dans un travail d'écriture de type poétique. L'ensemble des textes est ensuite présenté pour avis à un groupe d'habitants adultes dans le cadre d'une lecture publique. L'illustration finale est réalisée par des élèves de quatrième et troisième lors des cours d'arts plastiques.

<sup>96</sup> Comprenant une présentation au collège en présence des parents, des enfants et des enseignants, une autre plus officielle à l'Hôtel de Ville de Saint-Etienne en présence des élus, une présentation à Lyon dans le cadre d'un débat organisé par l'association "Robins des villes" autour de l'architecture, une sélection parmi les projets présentés aux Etats généraux de la lecture et des langages, une place dans les stands de la Fête du Livre de Saint-Etienne, des articles dans la presse locale (dont « Murmures de Muraille », *La Tribune-Le Progrès*, 23 octobre 1999) et un reportage sur FR3.



*Images 37 à 40 : Dessins extraits de Murmures de Muraille.*  
 ECOLE DE MONTCHOVET, COLLEGE JEAN DASTE, 1999, *Murmures de Murailles*, Saint-Etienne, 91 p.



Ensuite, à côté du livre, des habitants et associations du quartier sont, avec l'école primaire de Montchovet, à l'initiative d'un rassemblement organisé le 13 mai 2000, quelques jours avant la démolition de la Muraille. Si l'évènement a une dimension festive, que des percussionnistes assurent l'ambiance et que les désormais anciens locataires se retrouvent avec plaisir, l'évènement est conçu aussi, voire avant tout, comme une occasion d'évoquer et de se remémorer les années partagées à la Muraille. L'un des organisateurs explique dans la presse<sup>97</sup> :

« cette rencontre doit permettre à tous ceux qui ont vécu dans la Muraille, ou dans le quartier, de partager ensemble leurs souvenirs, leurs émotions [...] ce qui compte pour nous, ce n'est pas l'évènement médiatique du 27 mai à 13 heures qui va intéresser les curieux et les amateurs d'exploits, mais c'est la richesse de vie des hommes, des femmes, des jeunes et des enfants de ce quartier ! ».

Tentant de présenter ce rassemblement et son objet, la présidente de l'Amicale des locataires, très investie dans l'organisation, explique<sup>98</sup> :

« c'était à la fois une fête mais en même temps il y avait du regret, les gens étaient à la fois contents de se retrouver ensemble, et un peu amers quand même ».

Des témoignages et souvenirs, photographiques ou écrits, bruts ou poétiques, sont recueillis et présentés. Chaque habitant est libre d'évoquer et de partager cette « richesse », et les modes d'expression sont variés : ici les élèves de l'école primaire présentent une exposition de photos du quartier et de ses habitants réalisée par leurs soins, là un maquettiste présente une reconstitution d'une allée de la Muraille. La présidente de l'Amicale des locataires écrit un poème qu'elle lit et distribue, dans lequel il est question de solidarité et convivialité, mais aussi de sentiment d'abandon et d'une amertume quant à la démolition (annexe 4). Sur les murs de l'école où se déroule l'évènement, de grandes feuilles de papier ont été apposées, les enfants y dessinent la Muraille, les habitants sont libres d'y écrire les souvenirs qu'ils souhaitent. Ces feuilles sont aujourd'hui perdues, seules quelques inscriptions citées dans la presse<sup>99</sup> peuvent donc être rapportées ici :

« le souvenir de ces femmes faisant des ménages pour améliorer l'ordinaire de leur famille »

« L'implication d'un homme pour une pétition contre la hausse des charges ».

« On nous a pris le quartier, la place, alors que c'était comme un village »

Enfin, après la publication de *Murmures de Muraille* et la tenue de la « fête », *27 mai 2000, 13h : démolition d'un immeuble moderne baptisé Muraille de Chine* est un film produit en 2002 par l'Esplanade Opéra-Théâtre de Saint-Etienne et réalisé par Jean-Claude Parayre de l'Unité production audiovisuelle de cette institution municipale (ex-Maison de la culture) qui, lui aussi, vient accompagner la démolition. Les deux artisans de sa réalisation ne pouvant être interrogés<sup>100</sup>, c'est vers le directeur de l'image, aujourd'hui responsable de l'Unité de production audiovisuelle de l'Opéra Théâtre, qu'il faut se tourner pour connaître les conditions de sa réalisation.

---

<sup>97</sup> « Les habitants s'étaient donné rendez-vous », *La Tribune-Le Progrès*, 15 mai 2000.

<sup>98</sup> Entretien avec la présidente de l'Amicale des locataires, 1<sup>er</sup> février 2010.

<sup>99</sup> « Les habitants s'étaient donné rendez-vous », *La Tribune-Le Progrès*, *op. cit.* Il n'a pas été possible de retrouver les dessins et les autres paroles.

<sup>100</sup> Le réalisateur Jean-Claude Parayre est aujourd'hui retraité, et l'intervenant et conseiller historique François Tomas est décédé.

A la fin des années 1990 et au début des années 2000, l'Unité de production audiovisuelle de l'Opéra Théâtre a pour mission, entre autres, de réaliser des films documentaires à caractère local. C'est donc tout naturellement, explique le directeur de l'image, qu'elle souhaite réaliser un film sur la Muraille et sa démolition<sup>101</sup> :

« il est évident que ce projet, il fallait en garder une trace, puisque c'était un immeuble très singulier de Saint-Etienne, on le présentait comme la plus grande barre d'Europe, c'était un peu folklorique. Moi, je sais que quand on recevait de la famille à Saint-Etienne, on allait faire un tour à la Muraille car ça nous semblait important ».

Le directeur de l'image explique :

« ce film est une volonté d'ici, de l'intérieur, au sein de l'équipe audiovisuelle de l'Esplanade. Je ne me souviens plus des négociations à cette période, mais la Ville y a vu un intérêt puisqu'on a eu l'autorisation et le financement pour le faire ».

Il faut pourtant croire que les négociations ont été âpres et que le film a même failli ne jamais voir le jour. François Tomas, géographe universitaire qui revêt le rôle de conseiller historique écrit, vraisemblablement début 2002 dans un ouvrage qui sort en 2003<sup>102</sup>, que l'Esplanade « *projetait de réaliser* » ce film, mais qu'elle « *n'obtient finalement pas le financement nécessaire* ». Sujet polémique ? Il faut le croire, et il est d'ailleurs à noter que Michel Thiollière n'est pas interviewé dans le film, ce que regrette le réalisateur dans la presse : « *c'est dommage, car c'est lui qui avait décidé de la démolition en septembre 1995* »<sup>103</sup>.

C'est à Jean-Claude Parayre, chargé plus spécialement des documentaires locaux, que revient la tâche de réaliser le film. Le directeur de l'image explique l'objectif<sup>104</sup> :

« l'idée, c'était d'aller plus loin que le simple fait de faire des images un peu impressionnantes de l'implosion. On savait qu'il y en aurait beaucoup. Ce n'est pas un film spectaculaire, c'est un travail plus approfondi. Nous, nous voulions mettre un peu de fond là-dessus et garder une mémoire de cette histoire urbanistique stéphanoise ».

Les sensibilités du réalisateur et du conseiller historique donnent un film dont l'ambition est indéniablement pédagogique : il s'agit d'expliquer « *la réussite de la construction, l'échec de la restauration* »<sup>105</sup> et les raisons de la démolition. Pour ce faire, le film s'appuie principalement sur des témoignages d'habitants ayant occupé l'immeuble plus ou moins longtemps. Le choix d'aborder le sujet à partir de témoignages répond par ailleurs aussi à la seconde ambition du film, que le directeur de l'image résume ainsi :

« il était important de traiter du ressenti de cette perte chez ces habitants, il fallait témoigner de la disparition de cet endroit où des centaines de personnes ont vécu ».

Le film laisse ainsi une place importante à l'émotion ressentie par les habitants. En dépôt à la Cinémathèque de Saint-Etienne, il n'a pas connu de diffusion large, faute de moyens (il faut sans doute raccrocher cela à la dimension polémique du sujet), et est de ce fait relativement méconnu<sup>106</sup>. Une projection publique est organisée à la Cinémathèque, le film y est mis en

---

<sup>101</sup> Entretien avec le directeur de l'image, aujourd'hui responsable de l'Unité de production audiovisuelle de l'Opéra Théâtre, 16 février 2010.

<sup>102</sup> BONILLA M., BLANC J-N. et TOMAS F., 2003, *Les grands ensembles, une histoire qui continue*, Saint-Etienne, Presses Universitaires de Saint-Etienne.

<sup>103</sup> « Souvenirs de Muraille », *La Tribune-Le Progrès*, 12 novembre 2002.

<sup>104</sup> Entretien avec le directeur de l'image, aujourd'hui responsable de l'Unité de production audiovisuelle de l'Opéra Théâtre, 16 février 2010.

<sup>105</sup> Présentation du film sur la pochette du DVD.

<sup>106</sup> Je remercie M. Vial, responsable du fonds d'images régionales à la Cinémathèque, de m'avoir fait découvrir ce film.

dépôt et seuls quelques exemplaires DVD peuvent être réalisés et distribués. L'ambition pédagogique n'est donc pas, faute de public, pleinement satisfaite.

Au final, ces trois actions (livre, « fête », film) construites comme des thérapies puisqu'elles permettent la nécessaire expression par les locataires du malaise qu'ils peuvent ressentir, participent à montrer l'attachement d'une part importante des habitants à la Muraille et au GE de Montchovet. Ainsi exprimé, ce malaise tend à être mieux pris en compte par les gestionnaires. Le pouvoir municipal se trouve en effet face à une situation qui peut s'avérer explosive tant elle recèle de conflictualité. Le maire lui-même déclare donc, dans son discours le jour de la démolition<sup>107</sup> :

« de nombreux Stéphanois eurent, grâce à [la Muraille], accès au confort moderne, à des logements clairs et spacieux, à une qualité de vie qu'ils n'avaient jusque-là pas connue. La Muraille, comme ses sœurs, apportait un plus indéniable aux Stéphanois. Seuls les Stéphanois de cette génération, celle de mes parents, pourraient expliquer ce que la Muraille représentait alors. Les enfants de Montchovet ont pourtant réussi ce tour de force, par le biais d'une exposition à laquelle je tiens à rendre hommage, dont on peut trouver la quintessence dans le recueil intitulé 'Murmures de Muraille'. Au fil des années, tout un quartier s'est agrégé à la Muraille, avec une identité propre, une véritable fierté, un sentiment d'appartenance réel et fondé. C'est la raison pour laquelle cet événement qui nous réunit ici n'est pas une fête ».

On perçoit dans cette dernière phrase, mais plus généralement dans les difficultés que sont d'abord les conflits locataires / gestionnaires, ensuite dans le relogement, la gestion spatiale condamnée des populations et la persistance de concentrations ethniques et enfin dans le malaise exprimé par certains habitants qui ne parviennent pas à faire le deuil de leur immeuble, tout le caractère intenable de cette situation durant laquelle la démolition est une fin en soi : sans perspectives, le GE, ses habitants et ses gestionnaires sont dans des impasses.

Il semble que ce sont celles-ci qui, à l'extrême fin des années 1990, contraignent parallèlement les gestionnaires à se remobiliser pour définir des voies et outils de sortie de crise pour les GE du sud-est, sous la forme d'un vaste projet urbain d'ensemble.

## **2.1.2 | VERS UN SCHEMA DIRECTEUR POUR LES GE DU SUD-EST.**

Avant d'entrer dans l'analyse de ce projet, il convient de s'attarder sur sa genèse, en identifiant les acteurs qui en sont à l'origine et leur motivations : qu'est-ce qui a amené les gestionnaires à s'investir dans un tel projet ?

---

<sup>107</sup> Après la démolition de la Muraille, un effort est effectivement fait pour moins de violence dans le projet urbain pour les GE du sud-est : grignotage des immeubles, absence de médiatisation. Pour sa part, l'ex-directeur de l'OPAC affirme : « démolir la Muraille de Chine, c'est faire preuve de salut public. Parce que ce n'est pas une réussite. La démolition était juste. La violence de l'implosion, elle... On l'a fait une fois, on ne la fera pas deux. On voulait nous la faire faire sur Sisley [une barre du GE voisin, la Marandinière], mais on a dit non. Et maintenant, c'est fini ». Entretien avec le président d'AMOS 42 et directeur de Métropole habitat Saint-Etienne, juillet 2006.

### 2.1.2.1 | L'initiative du schéma.

Le compte-rendu d'une délibération du conseil municipal de février 2001 indique, après la démolition de la Muraille, que :

« l'objectif de la Ville de Saint-Etienne et de l'OPAC est de poursuivre sur l'ensemble du quartier sud-est la réflexion et les interventions engagées depuis 5 ans sur Montchovet en matière de recomposition urbaine et d'adaptation du parc locatif, afin de sortir définitivement ce secteur des procédures de politique de la ville et de continuer la dynamique impulsée sur Montchovet ».

Pour ce faire, « la Ville de Saint-Etienne et l'OPAC ont décidé de lancer conjointement une étude prospective et propositions d'actions sur le quartier sud-est ».

Le président de l'OPAC précise, lors de ce même conseil :

« il nous reste à traiter la rue Pierre Loti, qui est un point dur. Cela ne veut pas dire qu'il faille faire une opération chirurgicale sur cette rue, mais force est de constater que, sur ce secteur-là, il reste encore quelques soucis et quelques solutions à trouver pour améliorer et consolider définitivement le quartier Montchovet ».

Mais il ajoute dans la foulée :

« par ailleurs, la Palle et la Marandinière sont également des quartiers qui méritent d'être réhabilités, mais sur lesquels il serait peut-être dommage de se contenter d'une rénovation du bâti sans réfléchir à un réaménagement urbanistique et sans réfléchir au traitement social de ce quartier ».

Il se dessine ainsi un changement d'échelle d'intervention, du seul GE de Montchovet à l'ensemble des HLM du sud-est de la ville. L'adjoint à l'urbanisme M. Marder précise, lui aussi lors de ce même conseil municipal, l'objectif :

« que faire de ces immeubles ? Les réhabiliter, les démolir, en démolir une partie ? Et que faire après démolition ou après réhabilitation partielle ou totale ? Voilà quel est le cahier des charges fixé ».

On sent dans le propos que la démolition va tenir une place importante dans le projet, ce que l'élu ne cache d'ailleurs pas, en affirmant :

« il est certain qu'on peut se poser la question de démolitions futures. Tous les bailleurs sociaux nous demandent de réduire la vacance dans leur parc, en démolissant des immeubles qui ne sont plus adaptés à la demande actuelle. C'est une des parties qui sera traitée dans cette étude ».

Le compte rendu des délibérations du conseil municipal ne renseigne toutefois pas plus sur la genèse et l'ambition de la démarche. C'est un entretien avec celui qui fut directeur de Métropole habitat Saint-Etienne (ex-OPAC) entre 1998 et 2009<sup>108</sup> qui enseigne que l'organisme d'HLM est à l'initiative de cette étude qui définira le schéma directeur pour l'ensemble des GE du sud-est. Evoquant les discussions qu'il a avec son président Guy Giraud dès son arrivée en 1998-1999, le directeur indique :

« on se disait que ce n'était pas en ayant démolit la Muraille qu'on aurait résolu le problème. Il fallait aller plus loin, penser beaucoup plus loin le projet. Il fallait le regarder sur un territoire plus large<sup>109</sup> ».

---

<sup>108</sup> Entretien avec le directeur de Métropole habitat Saint-Etienne, 28 novembre 2008.

<sup>109</sup> Il précise : « les institutions parlaient toujours de Montchovet, et on se retrouvait toujours à régler les problèmes par rapport à Montchovet. [...] Les autres quartiers n'étant pas touchés, on ne s'en occupait pas. [...] Mais quand on veut traiter des sujets, il ne faut pas les regarder par le petit bout de la lorgnette ».

Ce territoire, c'est celui constitué par le parc de l'OPAC dans les GE du sud-est de la ville : près de 4 000 logements sur les 7 500 environ que compte l'organisme. Si l'ensemble de ces GE ne rencontre pas les mêmes difficultés que Montchovet, certains indicateurs portant sur la gestion du parc et la population logée préoccupent l'OPAC : la vacance, les coûts d'entretien<sup>110</sup> et la paupérisation de la population. En 1999, on dénombre 8 500 habitants dans les GE HLM du sud-est. La taille moyenne des ménages est de 2,3 personnes (2,15 pour Saint-Etienne), la population est jeune (40 % de moins de 25 ans) même si l'on compte 20 % de personnes de plus de 60 ans. La part de la population étrangère s'élève à 21 %. On trouve une proportion élevée de bénéficiaires du RMI (17 %, contre 3,4 pour Saint-Etienne), les allocataires représentent 60 % de la population (50 % pour la ville), le taux de chômage est de 30 %<sup>111</sup>.

	Logements	Vacants	%	Rotation
<b>Square Renoir</b>	131	46	35	20 %
<b>Montchovet</b>	484	97	20	12 %
<b>Beaulieu</b>	1255	73	6	15 %
<b>La Palle</b>	1055	42	4	14 %
<b>La Marandinière</b>	818	192	23	19 %
<b>TOTAL</b>	3743	450	12	

Tableau 18 : **Vacance et rotation dans les GE du sud-est en 2000**  
 VILLE DE SAINT-ETIENNE, 2000, *Saint-Etienne, Contrat de ville 2000-2006*,  
*Grand projet de ville*, dossier de candidature, 152 p.

La majeure partie du parc de l'organisme étant groupée ici, l'enrayement de ce processus de dégradation naissant prend pour l'OPAC l'allure d'un enjeu vital. Pour l'organisme, des questions de cohérence territoriale et des enjeux de gestion programmatique sont ainsi à l'origine du projet de schéma directeur global. Le président de l'OPAC affirme ainsi lors du conseil municipal précité :

« si nous nous étions contentés de la démolition de la Muraille de Chine, nous n'aurions rien fait de très constructif, et les effets auraient été limités à la libération d'une parcelle de terrain. Donc, il nous faut accompagner cette démolition d'une reconquête de l'ensemble du quartier Sud-Est [...]. Il reste maintenant à traiter tout ce qui est logements sociaux sur le quartier Sud-Est, c'est-à-dire la Palle, la Marandinière, la petite Marandinière ».

L'ex-directeur de l'OPAC rejoint son président et explique quant à lui<sup>112</sup> :

« je me suis dit qu'il fallait faire quelque chose. Réfléchir sur la vocation du quartier et des sous-ensembles ».

L'activité professionnelle du président dans l'immobilier, comme le parcours professionnel du directeur alors nouvellement nommé, architecte de formation, ne sont sans doute pas étrangers au fait qu'ils soient convaincus que l'aménagement et l'urbanisme sont des clés essentielles d'entretien, de gestion et de (re)valorisation du parc de logements. Le directeur est par ailleurs persuadé, d'expérience, que pour mener à bien ce projet, l'organisme doit s'associer à la Ville<sup>113</sup> : « il fallait que ce schéma soit réalisé en co-maîtrise d'ouvrage Ville-office ». Mais il

<sup>110</sup> 4800 réclamations déposées en 1999, un entretien courant qui s'élève à 3 137 000 F par an.

<sup>111</sup> Chiffres : VILLE DE SAINT-ETIENNE, 2000, *Saint-Etienne, Contrat de ville 2000-2006*, *Grand projet de ville*, dossier de candidature, 152 p.

<sup>112</sup> Entretien avec le directeur de Métropole habitat Saint-Etienne, 28 novembre 2008.

<sup>113</sup> Il participe quelques années auparavant, en temps que directeur du patrimoine d'une SA d'HLM, à la définition d'un projet d'aménagement de ce type dans une commune voisine (à une échelle toutefois moins importante) : « on avait travaillé avec un architecte-urbaniste, une peinture, et on avait fait un projet

ajoute : « *je ne vous cacherai pas que j'ai eu du mal à obtenir satisfaction* ». La question du coût, dans un quartier qui jusqu'ici n'a cessé d'absorber des finances publiques, refroidit en effet la Ville. Celle-ci demande d'abord à l'OPAC de se contenter d'entretenir son parc. « *Et moi je répondais que l'office ne peut pas traiter son patrimoine sans que l'espace public le soit aussi* », affirme le directeur de l'organisme.

Les négociations entre élus et entre techniciens<sup>114</sup> sont longues et difficiles, mais la politique municipale qui se dessine alors, autour du renouvellement et de l'embellissement urbain comme outils de développement, finit par faire pencher la balance. Il faut en effet ici rappeler que l'ambition de l'OPAC coïncide avec la réflexion de la Ville qui est alors en train de chercher une destination au terrain qui sera libéré par la démolition de la Muraille de Chine. Au regard des enjeux immobiliers, des dimensions du terrain et de sa proximité avec la RN88, l'implantation d'une activité économique emporte vite la décision. La Mairie souhaite qu'elle soit d'une importance suffisante pour transformer la fonction exclusivement résidentielle de Montchovet. Les projets défilent, dont une usine d'incinération des déchets à la symbolique jugée douteuse par les quelques habitants informés, jusqu'à l'aubaine du CHPL, le « plus grand centre hospitalier privé de Rhône-Alpes »<sup>115</sup>. Ce grand équipement est vu comme le « moteur »<sup>116</sup> qui doit entraîner une transformation de l'ensemble du sud-est de la ville.

L'OPAC et la Ville, en recourant à la procédure du marché négocié, commandent une étude au groupe parisien Ellipse de l'urbaniste Loïc Josse, choisi parmi les trois cabinets ayant répondu<sup>117</sup>. Ce cabinet, fondé en 1988, est spécialisé entre autres dans l'aménagement urbain<sup>118</sup>. L'étude est réalisée en 2000-2001. Elle est co-financée par les deux institutions et reçoit des subventions de la Caisse des dépôts et consignations et de l'Etat, obtenues là aussi après de difficiles négociations, la Préfecture souhaitant, d'après le directeur de l'OPAC, concentrer les réflexions sur le seul GE de Montchovet. Pour ce qui concerne l'opposition municipale, on ne note pas en conseil municipal d'opposition majeure, les élus soutiennent la démarche, mais restent vigilants sur le nombre de logements HLM qui pourraient être démolis.

### 2.1.2.2 | Les moyens de mise en œuvre du schéma.

Pour ce qui concerne la mise en œuvre du schéma qui sera ainsi défini, c'est vers les moyens mis à disposition par l'Etat dans le cadre de la politique de la ville que l'OPAC et la Ville se tournent. Au tournant des années 1990 et 2000, le maire Michel Thiollière fait de la reconfiguration et de l'embellissement de Saint-Etienne le projet principal de ses mandats. Ce projet donne lieu à un Contrat de ville pour la période 2000-2006. Le projet opérant en partie importante sur les quartiers en difficulté, une ambition et un travail spécifiques sont portés sur

---

*d'aménagement urbain génial. Génial pour nous. Mais quand on est arrivé devant le maire pour le lui présenter, ça a été l'incompréhension la plus totale. [...] Ils ont refusé. Ça a été un échec cinglant* ». Entretien avec le directeur de Métropole habitat Saint-Etienne, 28 novembre 2008. Il tire des enseignements de cette expérience et, pour ce qui concerne les GE du sud-est de Saint-Etienne, convainc son président de tout faire pour s'associer à la Ville dès la définition du schéma.

<sup>114</sup> Notamment entre le directeur de l'OPAC et le directeur de l'urbanisme

<sup>115</sup> Discours de M. Thiollière à l'occasion de la démolition de la Muraille de Chine, 27 mai 2000.

<sup>116</sup> Le terme est employé par tous les institutionnels rencontrés.

<sup>117</sup> DCM février 2001. Le coût du marché s'élève à 289 432 F TTC.

<sup>118</sup> Loïc Josse est même par la suite consultant auprès de l'ANRU.

eux au sein du Contrat à travers la procédure Grand projet de ville (GPV). Les quatre secteurs ayant les taux de ménages fragiles<sup>119</sup> les plus importants de la ville font ainsi l'objet d'une candidature au GPV : deux secteurs d'habitat ancien situés en centre-ville et péri-centre, le Crêt-de-Roc et Tarentaize-Beaubrun-Séverine, et deux espaces composés de GE, Montreynaud et les Quartiers Sud-Est. Le dossier de candidature au GPV présenté par la Ville explique que le recours à une « *politique de la ville amplifiée, spécifique, faisant intervenir des outils nouveaux et efficaces* » pour ces quartiers doit permettre à la Ville de « *gérer de façon équilibrée l'ensemble de ses quartiers au sein d'une région stéphanoise dont les communes se spécialisent dans l'accueil de populations différenciées* », ce qu'elle affirme avoir des difficultés à faire en raison de « *l'évasion des ménages vers la périphérie, la baisse de la population, le marché du logement distendu, le bas niveau de revenu par foyer fiscal, la vétusté d'une bonne partie du parc de logements privés, les programmes de logements sociaux sous occupés* ».

L'objectif final est d'assurer la « *réinsertion des quartiers les plus sensibles dans la dynamique de développement urbain de la ville* » : « *les quatre quartiers de Montreynaud, du sud-est, de Tarentaize – Beaubrun – Séverine et du Crêt-de-Roc sortiront [grâce au GPV] ainsi durablement de leur situation d'exclusion ; l'image inscrite dans la mémoire collective des Stéphanois en sortira transformée* »<sup>120</sup>.

Pour ce qui concerne les GE du sud-est, le dossier de candidature indique les objectifs de l'intervention : l'« état des lieux » réaffirme, avec des disparités d'un GE à l'autre<sup>121</sup>, les problèmes que posent la précarité de la population, la délinquance et le départ des habitants de certains secteurs (vacance). La candidature au GPV et l'intervention imaginée, qui reprend les premiers éléments livrés par l'urbaniste Loïc Josse dont le travail est en cours, doivent permettre de résoudre ces problèmes.

Le dossier de candidature est accepté en 2001 par l'Etat. Mais, en avril 2005, à l'occasion de la signature d'une convention entre la Ville, l'Association des Bailleurs sociaux stéphanois (AMO2SM), Saint-Etienne-Métropole, le Conseil général de la Loire, la Région Rhône-Alpes, la Caisse des dépôts, l'Agence nationale de l'Habitat et l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), les GE du sud-est de Saint-Etienne entrent, comme tous les autres GPV français, dans un nouveau dispositif de politique de la ville : la rénovation urbaine.

L'ANRU, établissement public national à caractère industriel et commercial, est créée spécifiquement pour piloter le programme national de rénovation. Elle constitue un guichet unique en matière de demande de subventions. Celle accordée à la Ville de Saint-Etienne pour

---

<sup>119</sup> L'indicateur de fragilité sociale combine le taux d'actifs sans emploi ni activité déclarée, la part de population étrangère et française par acquisition, les catégories socio-professionnelles représentant les plus faibles niveaux de qualification et le nombre de bénéficiaires des minima sociaux (tirés du recensement général de la population de 1999).

<sup>120</sup> VILLE DE SAINT-ETIENNE, 2000, *Saint-Etienne, Contrat de ville 2000-2006, Grand projet de ville*, dossier de candidature, 152 p.

<sup>121</sup> « *Il est bon de noter ici qu'à l'intérieur des quartiers Sud-Est, il existe des disparités importantes en terme de situation sociale. Sur les secteurs de Montchovet et Marandinière, il s'agit surtout de ménages étrangers avec beaucoup de jeunes en difficultés sociales. Au niveau de Beaulieu, la population est plus âgée et relativement moins précaire. Sur le secteur de la Palle, la population est mixte et se mêle plus avec les copropriétés adjacentes* ». VILLE DE SAINT-ETIENNE, 2000, *Saint-Etienne, Contrat de ville 2000-2006, Grand projet de ville*, dossier de candidature, 152 p.

la rénovation des quatre secteurs est conséquente : quelques 60 millions d'euros pour un projet global qui s'élève à 212 millions<sup>122</sup>.

Cet apport n'est pas sans contrepartie, et cela nous ramène à la question des acteurs : pour être éligible à l'obtention de la subvention, les acteurs locaux doivent s'efforcer de suivre les préconisations de l'Etat et de l'Agence quant aux actions à mettre en œuvre. Ces préconisations incitent principalement à conduire des actions suffisamment vigoureuses pour transformer l'organisation spatiale et les formes urbaines des secteurs retenus, afin de les « banaliser » et de les réintégrer dans le tissu traditionnel. Pour cela, la mobilisation d'outils et de modèles apparus de manière significative quelques années auparavant, tels la démolition-reconstruction et la résidentialisation, est encouragée. Ainsi, l'Etat, malgré l'apparente montée en puissance du rôle des collectivités territoriales dans la gestion du logement social, continue à jouer un rôle déterminant dans son devenir : il le contrôle via les audits (MILOS...) et l'ANRU (et ses subventions).

C'est à présent au contenu de ce schéma et à sa mise en œuvre tout au long des années suivantes qu'il s'agit de s'intéresser.

---

<sup>122</sup> MOREL-JOURNEL C., 2008, « Le 'renouvellement urbain' pris au mot » dans : COLLECTIF, *Saint-Etienne mutations, lieux – enjeux – acteurs*, Publications de l'Université de Saint-Etienne, pp. 91-97.



## 2.2 | REPENDRE LES GE EN MAIN : LA GESTION DU SOCIAL PAR LE SPATIAL (A PARTIR DE 2000).

La lecture des documents techniques produits par et pour les institutions, dont le dossier de candidature au GPV et l'étude de l'urbaniste Loïc Josse, indique que les dysfonctionnements pointés pour les GE du sud-est (Montchovet en particulier) sont ou ont des causes d'ordre social : concentration de populations en difficulté, échec scolaire, délinquance, manque de dynamisme commercial et associatif (Beaulieu)... Pourtant, la Ville est convaincue que « *les difficultés qui apparaissent à Montchovet à partir des années 1980 ont sans nul doute deux raisons principales : le gigantisme des unités de logement et l'inadéquation d'un urbanisme initial rapidement devenu obsolète* »<sup>123</sup>. Pour elles, la solution est donc la poursuite de ce qui a été engagé avec la démolition de la Muraille de Chine, soit la réalisation<sup>124</sup> :

« d'un vaste plan de rénovation et de requalification du quartier. [La démolition de la Muraille de Chine] est à la base d'un projet global réfléchi et accompagné par l'ensemble des acteurs socio-économiques du secteur. Les principes de ce plan doivent permettre l'accueil d'activités économiques sur le site permettant ainsi de diversifier sa vocation, mais surtout de participer à l'insertion sociale des habitants ».

Les institutions sont ainsi persuadées qu'il faut transformer l'organisation spatiale des GE et diversifier les fonctions des espaces en difficulté comme les formes d'habitat, pour agir efficacement sur les difficultés sociales précitées. Aussi, c'est à un urbaniste, Loïc Josse, qui va travailler principalement à partir du plan-masse des GE, qu'ils confient l'affinement de leur diagnostic et la définition des actions à mettre en œuvre, sans lui associer une équipe pluridisciplinaire (sociologues, travailleurs sociaux...).

Sans préjuger de sa réussite, il est possible de s'interroger sur cette démarche qui prétend résoudre les problèmes de pratiques et d'usages sociaux en les réduisant à des questions de forme urbaine. D'autant plus qu'elle présente une philosophie similaire à celles qui ont conduit à la production massive des GE aujourd'hui décriés, ainsi qu'à leurs réhabilitations qui furent souvent des échecs. C'est donc avec l'idée de porter un regard critique sur cette gestion du social par le spatial que le schéma directeur et les outils qu'il propose de mobiliser vont à présent être présentés.

Un préalable peut consister en une clarification de la commande des institutions et une présentation de la méthodologie ayant permis à l'urbaniste de définir son schéma directeur. L'OPAC et la Ville demandent à Loïc Josse « *de [leur] faire comprendre comment fonctionnent les quartiers Sud-Est [co-propriétés comprises], d'identifier les dysfonctionnements et les points forts, de [leur] dire sur quoi il fallait agir. Et il [leur] a donné une vision d'ensemble* », explique l'ex-directeur de l'OPAC<sup>125</sup>. « *A l'issue de l'étude, il est attendu d'orienter plus ou moins les actions d'intervention sur le patrimoine bâti en fonction du projet urbain à élaborer sur le quartier* », est-il en effet expliqué dans l'étude<sup>126</sup>.

---

<sup>123</sup> VILLE DE SAINT-ETIENNE, 2000, *Saint-Etienne, Contrat de ville 2000-2006, Grand projet de ville*, dossier de candidature, 152 p.

<sup>124</sup> Idem.

<sup>125</sup> Entretien avec le directeur de Métropole habitat Saint-Etienne, 28 novembre 2008.

<sup>126</sup> GROUPE D'ARCHITECTURE ELLIPSE, AGENCE TANANT, mars 2001, *Quartiers Sud-Est. Etude de cadrage urbain : phase 1 – Diagnostic*, Co-maîtrise d'ouvrage avec la Ville de Saint-Etienne et l'OPAC de Saint-Etienne Région.

Avant d'entrer dans l'analyse critique détaillée du contenu, un retour sur les grands principes de ce schéma et leur élaboration s'impose. Dans un premier temps, Loïc Josse rend en mars 2001 un diagnostic<sup>127</sup>. Celui-ci est construit d'abord via le recueil et l'analyse d'informations diverses : l'urbaniste s'informe grâce à des lectures historiques générales<sup>128</sup>, des visites sur site (dont certaines avec des membres du personnel de l'OPAC, personnel exaspéré par les difficultés posées par le GE de Montchovet) et un recueil de données sur l'habitat (échelle du bâti, qualité des façades, confort et typologie des logements, qualité des parties communes et des espaces extérieurs immédiats). Ce travail lui permet de distinguer trois situations d'ensemble<sup>129</sup> :

« un secteur autour de Beaulieu, plus stable, plus âgé, où la vacance est faible ; un secteur de la Palle proche de la Métare et de ses copropriétés avec des logements attractifs ; un secteur central allant de Montchovet à la Marandinière avec des situations très contrastées et une image globale plutôt négative ».

En articulation avec ce recueil et ce traitement d'informations générales, l'urbaniste effectue un travail sur la base du plan-masse des GE du sud-est qui lui permet de voir « *une morphologie urbaine relativement bien structurée à partir du site naturel et avec des éléments de composition urbaine sur lesquels [...] s'appuyer.* » Il note en particulier une « *grande adaptation des trames à la topographie (trame collinaire de Beaulieu, semi-collinaire de la Palle, orthogonale de fond de vallée pour la Métare)* », ce qui donne aux GE du sud-est une « *cohérence d'ensemble* » et un caractère « *proche de la composition urbaine de Saint-Etienne* ». Toujours parmi les atouts, il présente les espaces verts de Beaulieu, de la Marandinière (« *espace extérieur assez boisé et de belle qualité* ») et le parc de l'Europe comme « *des points forts* », mais regrette que ce dernier soit « *mal mis en valeur* ». Toutefois, à ces appréciations positives, l'urbaniste ajoute un bémol : « *seuls les secteurs de la Grande Marandinière et de Montchovet semblent échapper à cette logique urbaine, [puisqu'ils] nient leur site collinaire. [...] La démolition de la Muraille de Chine constitue déjà une avancée pour la reconquête du quartier* ».

Au final, après un croisement de ses conclusions sur l'urbain et l'habitat, Loïc Josse définit Beaulieu et la Palle comme « *deux points d'ancrage* » sur lesquels s'appuyer, alors que Montchovet et la Marandinière constituent un « *secteur dégradé* »<sup>130</sup>.

---

<sup>127</sup> GROUPE D'ARCHITECTURE ELLIPSE, AGENCE TANANT, mars 2001, *op.cit.*

<sup>128</sup> Parmi lesquels l'ouvrage : BONILLA M., TOMAS F., VALLAT D., 1989, *Cartes et plans, Saint-Etienne du XVIII<sup>e</sup> siècle à nos jours, 200 ans de représentation d'une ville industrielle*, Saint-Etienne, Presses Universitaires de Saint-Etienne, dont des cartes sont reproduites dans l'étude. Cet ouvrage, écrit par des chercheurs de la faculté de géographie et de l'école d'architecture de Saint-Etienne, vante entre autres les spécificités architecturales du GE de Beaulieu.

<sup>129</sup> Les chiffres de la vacance cités dans l'étude : 35 % à la Fausse Marandinière, 20 % à Montchovet, 6 % à Beaulieu et 4 % à la Palle.

<sup>130</sup> En une synthèse de ces analyses, l'urbaniste résume ainsi : « *L'endroit est assez surprenant quand on voit comment les différents secteurs ont été réalisés. On passe de Beaulieu, traité avec attention et doté d'une architecture intéressante, à Montchovet, bâti sans tenir compte de la topographie et des alentours. On a l'impression que les plans ont été faits dans un bureau et qu'après on a posé l'ensemble sur son site actuel. Pour ne rien arranger la voie rapide qui coupe le quartier ne facilite pas son homogénéité. Mais l'avenir est, me semble t-il, prometteur. D'abord nous disposons de lieux sur lesquels nous appuyer pour reconstruire l'ensemble. Beaulieu, par exemple, plutôt réussi, ensuite, la Marandinière qui est un beau site de liaison qui va nous aider à changer l'image du quartier. Le tout sera dynamisé par les cliniques* ». Acteurs du GPV, Lettre d'information professionnelle, n°3, juillet 2003

C'est sur la base de ce dernier constat que l'urbaniste construit les objectifs du programme urbain, dans la seconde partie de l'étude livrée en juillet 2001<sup>131</sup>. Le schéma de recomposition urbaine imaginé par l'urbaniste fixe plusieurs objectifs :

« assurer une bonne accroche urbaine des quartiers dans leur contexte, [...] réussir une évolution de l'habitat, développer des mixités (d'usage et sociale), [...] et conforter les centralités comme pôles de vie et d'animation ».

Pour atteindre ces objectifs, Loïc Josse définit trois principes d'aménagement. Tout d'abord conforter, par des actions de requalification, les deux secteurs d'habitat jugés les plus positifs, soient la Palle et Beaulieu. Ensuite, procéder à une reconfiguration lourde de l'habitat dans les secteurs de la Marandinière et Montchovet. Enfin, faire du secteur Renoir/Roinat un espace de forte centralité à l'échelle de l'ensemble des GE.

C'est aux détails de ce schéma et à ces objectifs qu'il s'agit à présent de s'intéresser, dans la mesure où, depuis plusieurs années, ils sont en train d'être mis en œuvre. En effet, à la livraison de l'étude de Loïc Josse, le directeur de l'OPAC d'alors se montre très enthousiaste<sup>132</sup> :

« c'était très intéressant, [Loïc Josse] a eu un concept d'appréhension et de connaissance des quartiers et nous a proposé ce schéma directeur, qui a été discuté, débattu, et validé. [Il a défini des] vocations pour les quartiers. Marandinière, sa vocation, avec des restructurations, c'est d'être très résidentialisée dans son parc qui la protège. Pierre-Loti, en balcon sur l'autoroute, il va de soi que c'est destiné à l'activité économique d'abord plutôt qu'à l'habitat. Et puis on a Beaulieu et la Palle qui sont destinés à l'habitat, avec des adaptations à faire. [...] A partir de ce moment-là, on s'est retrouvé à mettre en œuvre ce processus de transformation des quartiers Sud-Est. Aujourd'hui, on peut regarder le travail qui a été fait, on peut le stopper, l'accélérer, mais on garde toujours notre ligne directrice ».

Jusqu'à présent et comme cela va être vu maintenant, l'OPAC suit en effet le schéma presque à la lettre : « *globalement, [et pour ce qui concerne l'habitat] on n'a pas d'opérations qui ne s'est pas faite à Sud-Est dans le cadre de l'ANRU, tout a été mené ou est en cours* » explique l'actuel directeur de Métropole habitat Saint-Etienne<sup>133</sup>, arrivé dans l'organisme dès 2004 comme directeur du développement et du renouvellement du patrimoine, avec pour mission principale de mettre en œuvre le projet ANRU.

## 2.2.1 | L'ESPACE RECOMPOSE PAR LA DEMOLITION – RECONSTRUCTION.

Deux des principes du schéma directeur de Loïc Josse proposent une recomposition profonde du secteur allant de la sortie de la voie rapide à Montplaisir jusqu'au parc de l'Europe (parc à conforter). Cet espace correspond globalement aux GE de Montchovet et la Marandinière.

---

<sup>131</sup> GROUPE D'ARCHITECTURE ELLIPSE, AGENCE TANANT, mars 2001, *Quartiers Sud-Est. Etude de cadrage urbain : phase 2 – Propositions d'interventions*, Co-maîtrise d'ouvrage avec la Ville de Saint-Etienne et l'OPAC de Saint-Etienne Région.

<sup>132</sup> Entretien avec le directeur de Métropole habitat Saint-Etienne, 28 novembre 2008.

<sup>133</sup> Entretien avec le directeur de Métropole habitat Saint-Etienne, 2 mars 2010.

### 2.2.1.1 | Les démolitions.

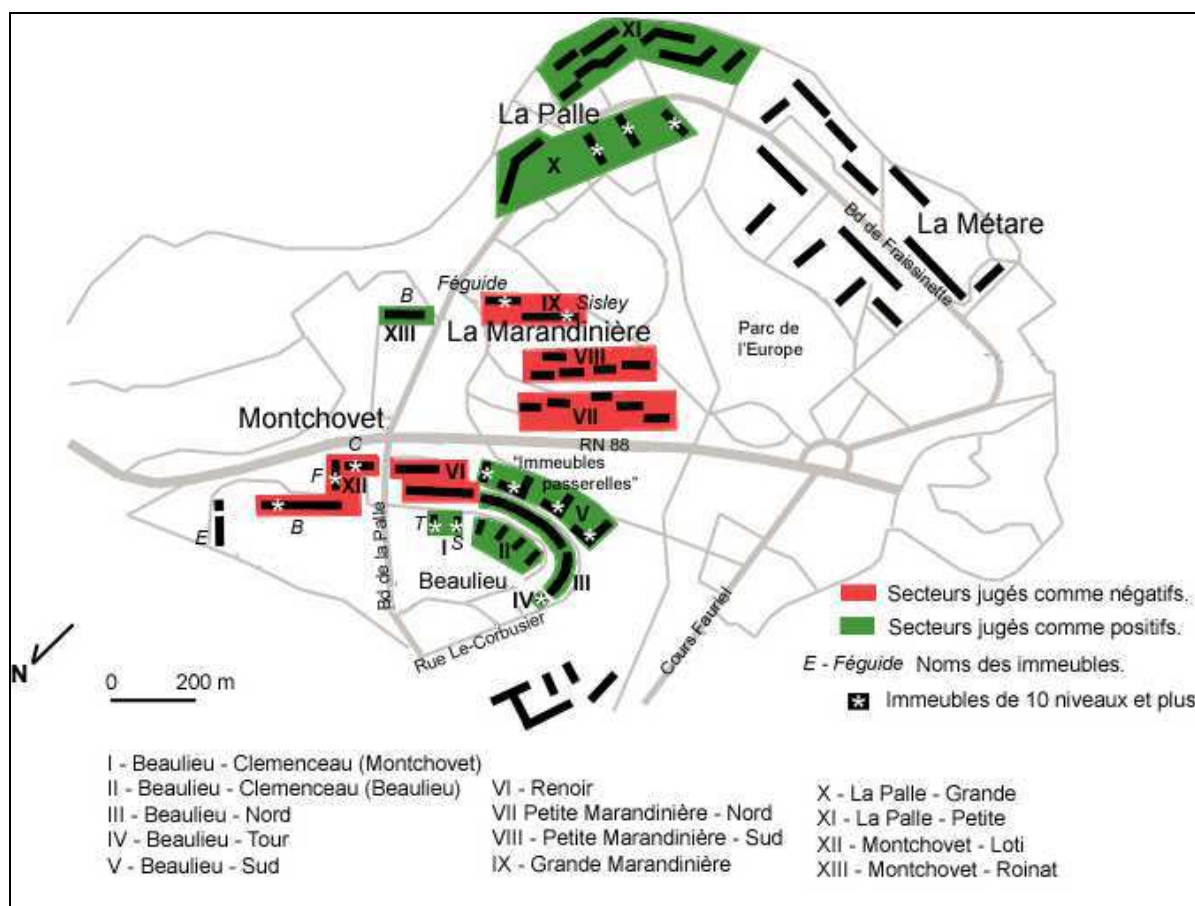
Afin de permettre cette recombinaison, de nombreuses démolitions d'immeubles de logements sont prévues dans les secteurs Pierre-Loti et Grande Marandinière. Ces démolitions sont justifiées par une argumentation construite sur une appréciation négative des immeubles à partir de critères qu'il convient ici de clarifier.

Dès son diagnostic, l'urbaniste établit une classification des immeubles et sous-groupes suivant une série de critères tenant aux caractéristiques de l'habitat, à la « *situation urbaine et sociale* » et à « *l'image* ». Treize sous-ensembles contrastés sont ainsi définis au sein des GE HLM du sud-est. Le tableau (construit par L. Josse) et la carte ci-dessous en donne une synthèse.

	CARACTERISTIQUES DE L'HABITAT					SITUATION		IMAGE
	Echelle du bâti	Façades	Logements	Parties comm.	Espaces ext.	Urbaine	Sociale	
<b>BEAULIEU</b> Clemenceau (Montchovet)	=	+	+ absence balcon	ascen- seur	+	+	+	+
<b>BEAULIEU</b> Clemenceau (Beaulieu)	+	+	= absence loggias	= absence ascen- seur	+	+	+	+
<b>BEAULIEU</b> Corbusier nord	++	+	+	=	+	+	+	+
<b>BEAULIEU</b> Tour	=	+	++	+	=	+	+	+
<b>BEAULIEU</b> Corbusier sud	=	+	+	+	-	Bruit	+	+
<b>RENOIR</b>	+	-	+ absence balcon	-	+	Bruit	-	-
<b>PETITE</b> <b>MARANDINIERE</b> Nord	+	=	- taille	=	+	Bruit	-	-
<b>PETITE</b> <b>MARANDINIERE</b> sud	+	=	-	=	+	+	-	-
<b>GRANDE</b> <b>MARANDINIERE</b>	-	=	+ loggias	+	= ou -	=	-	-
<b>LA PALLE</b> Grande	-	=	++	+	=	+	=	=
<b>LA PALLE</b> Petite	+	+	++	+	+	+	+	+
<b>MONTCHOVET</b> Loti	--	-	absence balcon	--	--	--	--	--
<b>MONTCHOVET</b> Roinat	+	+	absence balcon	=	?	+		+

**Tableau 19 : Diagnostic urbain du cabinet Ellipse,  
« Première typologie de l'habitat – tableau résumé »**

Tiré de : GROUPE D'ARCHITECTURE ELLIPSE, AGENCE TANANT, 2001, *Quartiers Sud-Est. Etude de cadrage urbain : phase 1 – Diagnostic*



Carte 9 : Le diagnostic habitat établi par Loïc Josse pour les GE du sud-est de Saint-Etienne (2000).

R. Kaddour, janvier 2012, d'après GROUPE D'ARCHITECTURE ELLIPSE, AGENCE TANANT, 2001, *Quartiers Sud-Est. Etude de cadrage urbain : phase 1 – Diagnostic*

L'appréciation positive ou négative par l'urbaniste des immeubles et sous-ensembles semble s'effectuer de manière rigoureuse suivant plusieurs éléments d'ordre physique et spatial, à commencer par leur implantation par rapport à la voie express (nuisances sonores) et leurs caractéristiques bâties. La forme de l'immeuble est déterminante : les petites barres ont la faveur de l'urbaniste, comme celles de Beaulieu, de la Palle, ou l'immeuble E de Montchovet dont la « *taille mesurée permet [une] intégration* » au quartier de Montplaisir ; à l'inverse, les grandes barres sont décriées, comme celles de la Grande Marandinière, et bien sûr celles de Montchovet<sup>134</sup>, qui donnent au sous-ensemble qu'elles composent « *une image sociale pas très bonne en raison du gigantisme* »<sup>135</sup>.

Les spécificités des logements jouent elle aussi un rôle important : « *très petits et mal conçus* » comme à la Petite Marandinière, ils sont jugés négativement, de « *bonne qualité* » comme à la Palle, ils donnent au sous-ensemble une « *image globalement positive* ».

Mais une lecture plus fine montre toutefois que les caractéristiques physiques ne sont pas les seuls critères d'appréciation de l'urbaniste, puisque des éléments vont dans un sens contradictoire. Par exemple, les façades des immeubles T et S de Montchovet sont jugées

<sup>134</sup> Par ailleurs en « *situation urbaine défavorable (colline aspectée au nord, exposition forte au bruit...) et dont les parties communes [sont] en mauvais état, [et les] espaces extérieurs [sont] dégradés* ».

<sup>135</sup> Si l'adaptation des grandes barres à la fonction de l'habitat social qui se dessinent depuis plusieurs décennies (loger les plus démunis) peut se discuter, la transformation d'une conséquence (la dégradation du climat au sein des grandes barres) en cause (le gigantisme source de problème) peut quant à elle être remise ici en cause.

positivement, alors que celle du C, en tous points identique à quelques niveaux près, l'est négativement. C'est que, de manière implicite, l'occupation sociale des immeubles joue un rôle déterminant. Pour les immeubles T et S de Montchovet « *la situation urbaine et sociale est vécue positivement car les immeubles s'intègrent totalement dans le quartier de Beaulieu et l'image est positive* ». De la même manière, les immeubles « passerelles » de Beaulieu (côté pair de la rue Le-Corbusier), comptant jusqu'à douze étages, pour certains exposés aux nuisances sonores de la RN et dont la double entrée et les coursives peuvent « *être ressenties comme un élément d'insécurité* », font bien chez l'urbaniste l'objet d'une appréciation relativement moins enthousiaste que les autres immeubles de Beaulieu, mais ne sont pas amenés à subir une intervention lourde car ils sont implantés dans un GE (Beaulieu) jugé positivement du point de vue social. Enfin, la Petite Marandinière, qui possède pourtant des logements de petite taille, d'un moins bon confort que ceux de Montchovet et pas forcément mieux situés par rapport à la RN, semble devoir à son occupation sociale plus équilibrée un jugement neutre. Ainsi, de manière implicite puisque cela n'apparaît pas plus clairement dans le tableau que sous les expressions vagues de « situation sociale » et « image », l'occupation sociale et l'image qu'elle renvoie sont déterminantes.

Pour les immeubles et sous-groupes appréciés négativement, l'urbaniste propose purement et simplement une démolition. Le travail de Loïc Josse apparaît donc comme une poursuite des logiques qui ont prévalu à la démolition de la Muraille de Chine. En effet, les immeubles démolis à Montchovet sont d'abord ceux qui présentent les parties communes et appartements les plus dégradés<sup>136</sup>, et l'on rejoint alors l'argument de gestion technique évoqué des années plus tôt. Pour ces immeubles, Métropole habitat Saint-Etienne parle de « *vétusté*<sup>137</sup> ». Cette vétusté est d'ailleurs réaffirmée a posteriori, une fois la démolition engagée. L'ex-directeur de l'OPAC explique<sup>138</sup> :

« quand on voit comment c'était construit... Même le démolisseur nous a dit que le bâtiment B, c'était pas ça... Les immeubles ont été démolis comme des châteaux de cartes. [...] Et il y avait des planchers qui n'avaient pas de solives ! Pas de lambourdes ! Ils étaient posés sur un lattis, qui parfois était remplacé par une porte ! C'était la cavalerie ! ».

Derrière la dégradation réelle des plus grandes barres de Montchovet, on retrouve ainsi à nouveau l'argument d'une conception initiale sommaire voire précaire<sup>139</sup>. La démolition de Pierre-Loti apparaît par ailleurs aussi comme la poursuite des logiques ayant conduit à la démolition de la Muraille de Chine sur un second point, puisqu'il s'agit à nouveau d'éliminer une concentration socio-résidentielle dysfonctionnante, en éparpillant les populations. Dans les propos de l'ex-directeur de Métropole habitat, le travail de démolition à Montchovet a ainsi permis de « *casser du ghetto à Saint-Etienne depuis dix ans* »<sup>140</sup>.

---

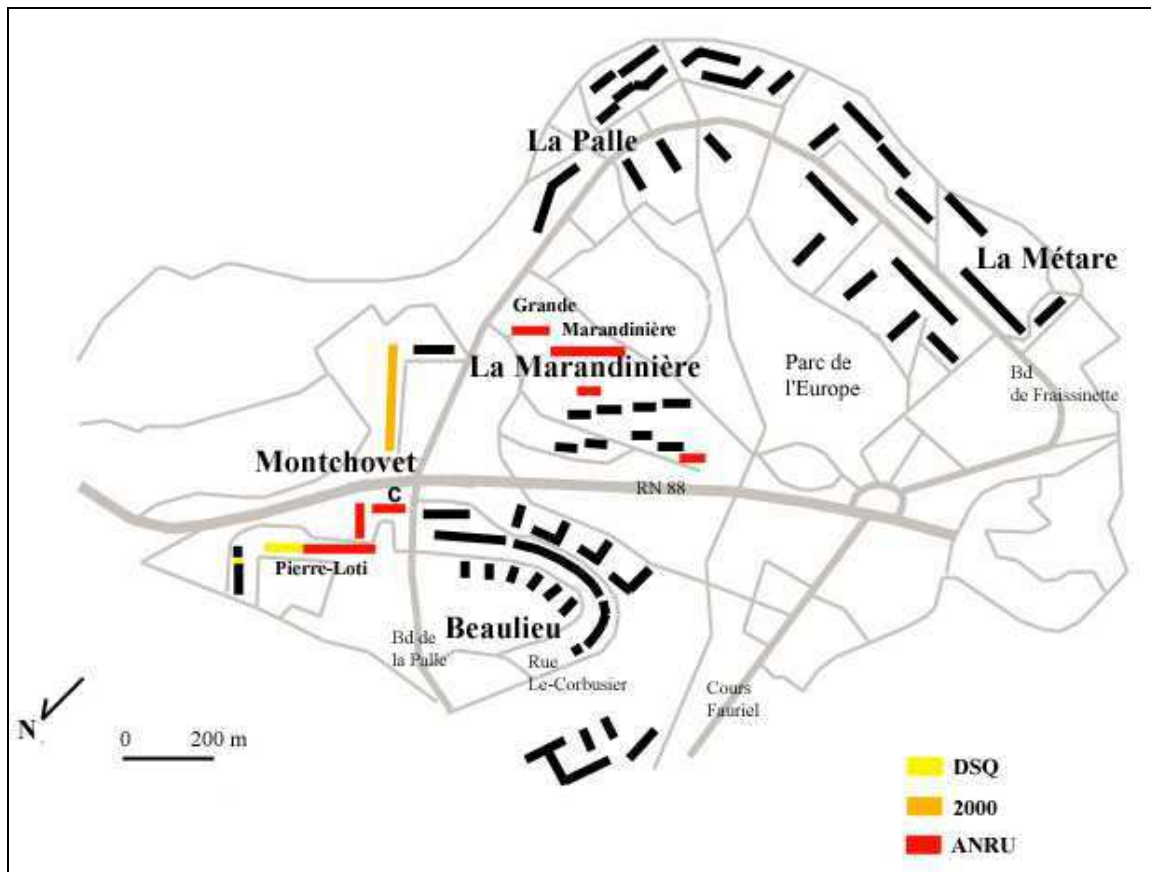
<sup>136</sup> Cette dégradation est à mettre en relation avec les incivilités et l'intensité de fréquentation (allées concentrant le plus de logements, qui sont par ailleurs souvent, à Montchovet, de grands logements pour familles nombreuses).

<sup>137</sup> Entretien avec le directeur de Métropole habitat Saint-Etienne, 28 novembre 2008.

<sup>138</sup> Idem.

<sup>139</sup> Pourtant, cette vétusté n'est pas évoquée pour les autres immeubles de même conception du reste de Montchovet (T, S ou B), immeubles il est vrai de moindre échelle, mieux situés par rapport à la RN et aux parties communes moins dégradées.

<sup>140</sup> Propos entendus en CA d'AMOS42 à plusieurs reprises.



Carte 10 : Démolitions d'immeubles de logements dans les GE du sud-est de Saint-Etienne.

R. Kaddour, septembre 2010.

Fond de carte : TOMAS F., 2004, *Variations autour du patrimoine*, PUSE, Saint-Etienne.

La Grande Marandinière et surtout le secteur Pierre-Loti de Montchovet sont, à la fin des années 2000, en train de disparaître du paysage. A la Grande Marandinière, la barre de la rue Sisley (279 logements) est démolie en 2006. La seconde barre, rue Féguide, devrait l'être aussi dans les années à venir, le conditionnel ne tenant plus pour l'instant qu'à une question de financement de l'opération<sup>141</sup>.

Pour le secteur Pierre-Loti (Montchovet), le bâtiment D est démolie en 2008, le F en 2009 et le C en 2010. Il ne restera donc plus, à l'issue de ce programme de démolition, qu'un sixième des logements du programme d'origine de Montchovet, répartis dans les plus petits immeubles (B, E, T et S). Aucun logement ne devrait être reconstruit dans le secteur<sup>142</sup>. Le nom même du GE disparaît pour les Stéphanois qui dorénavant n'entendent plus parler que de « Quartiers Sud-Est », mais aussi pour les locataires des immeubles restants qui, en fonction du redécoupage des territoires du parc de Métropole habitat, habitent dorénavant la Palle, Montplaisir ou Beaulieu, respectivement pour les immeubles B, E et T et S. La nouvelle piscine, pourtant implantée sur le site Pierre Loti, prendra le nom des deux quartiers sans problèmes voisins : centre nautique Beaulieu-Montplaisir.

<sup>141</sup> « L'office a pris la décision, par contre ce dossier n'a pas été inscrit dans l'ANRU car il n'y a avait pas le temps nécessaire pour le réaliser dans les délais. En tout cas, demain il faudra le démolir. On avait espéré un avenant dans l'ANRU, on ne l'a pas eu, donc on est plutôt sur un ANRU 2... ». Entretien avec le directeur de Métropole habitat Saint-Etienne, 2 mars 2010.

<sup>142</sup> « A l'emplacement des immeubles aujourd'hui, je ne reconstituerais jamais du logement. C'est trop mal situé ». Entretien avec le directeur de Métropole habitat Saint-Etienne, 2 mars 2010.

Enfin, il est possible de signaler que, dans ce sous-ensemble, l'immeuble C est démoli alors que l'organisme ne le voulait pas forcément au départ. L'ex-directeur de Métropole habitat explique<sup>143</sup> :

« on hésitait à le mettre dans le programme de démolition : il est dans l'alignement de l'immeuble du square Renoir [...], il y a un ordonnancement de ces bâtiments. Donc notre idée au départ était de ne plus faire de logement dans cet immeuble parce qu'il donne directement sur l'autoroute, mais on pouvait imaginer que ce bâtiment soit un immeuble de bureau tout en verre, reconfiguré. Mais la Ville a dit : 'tant qu'à démolir des immeubles, mettons le C aussi' ».

La logique de la table rase semble ainsi définitivement dominer. Le GE de Montchovet illustre ici la tendance nationale affirmée depuis le changement de gouvernement en 2002 : la loi Borloo du 1<sup>er</sup> août 2003 marque en effet une évolution en matière de démolition puisqu'elle prévoyait la suppression de 200 000 logements entre 2004 et 2008 dans le cadre de la rénovation urbaine.

En suivant, un autre des grands principes encouragés par l'ANRU est mis en œuvre dans le sud-est de Saint-Etienne : la reconstruction.

### 2.2.1.2 | La reconstruction.

Les terrains libérés par les immeubles démolis à Montchovet et la Grande Marandinière offrent des assises importantes, dans des espaces verts, avec vue sur le Pilat et bien reliés au reste de la ville (par les axes cours Fauriel – boulevard de-Fraissinette et rue de la Richelandière – rue de Terrenoire) et de l'agglomération, voire de l'aire métropolitaine (par la RN). Ces terrains ont ainsi, d'un point de vue immobilier, une valeur indéniable. Cette dernière dote les GE du Sud-Est « [des] atouts nécessaires pour qu'ils contribuent pleinement au rayonnement de Saint-Etienne », comme l'explique le maire Michel Thiollière en 2000<sup>144</sup>. L'ambition pour ces espaces paraît ainsi grande, le travail de reconfiguration / reconstruction conséquent : le dossier de candidature au GPV et le schéma directeur prévoient que la démolition des immeubles permette de faire place à des espaces de centralité (avec équipements privés ou publics d'agglomération), une zone d'activité et de nouvelles formes d'habitat.

L'implantation de ces éléments nécessite au préalable l'aménagement d'une nouvelle trame viaire dans les GE du Sud-Est. Pour Michel Bonetti, « un courant d'urbanistes [à rapprocher de la culture des ingénieurs et urbanistes responsables des grands plans d'aménagement] privilégie la transformation des voiries et de la trame urbaine » comme intervention dans les GE<sup>145</sup>. Ces urbanistes travaillent sur le plan-masse pour modifier ou créer la voirie, avec pour objectifs d'y appliquer en transparence une trame rappelant les centres-villes (alignement sur rue, découpage d'îlots, etc.) ou de dessiner des axes structurants qui traversent les GE et les relient aux voies d'accès extérieures.

A la lecture de ses propositions, on s'aperçoit que Loïc Josse suit en partie ce courant. Dès son diagnostic, il fait en effet un point sur la desserte du quartier et la circulation interne. La première lui semble globalement satisfaisante, même si « la desserte [spécifique] du futur site des cliniques n'est pas assurée de façon simple et rapide ». Des hypothèses d'amélioration de

---

<sup>143</sup> Entretien avec le directeur de Métropole habitat Saint-Etienne, 28 novembre 2008.

<sup>144</sup> *Aujourd'hui Saint-Etienne*, journal municipal, n°168, novembre 2000.

<sup>145</sup> BONETTI M., 2004, « Les risques de dérive dans la transformation des grands ensembles », *Les annales de la recherche urbaine*, n°97, pp. 35-42.



la desserte à partir de la voie rapide (nouvelle bretelle), ainsi qu'un projet de desserte en site propre (deuxième axe de transport dit « lourd », soit une ligne de tramway) sont évoquées par les institutions locales (Ville, DDE). La reprise de la sortie de RN n'est toutefois à ce jour toujours pas lancée, et la desserte en site propre a été remplacée par une refonte des lignes de bus. Pour la circulation interne, il constate une situation « *peu visible* » dans certains secteurs et propose un réaménagement à la Marandinière par la création d'un « mail ».

Pour M. Bonnetti, les urbanistes de ce courant peuvent « [donner] *l'impression qu'ils ne se préoccupent guère du devenir des bâtiments* » : la réorganisation des trames peut en effet conduire à proposer la démolition de bâtiments (ou espaces publics) implantés sur le tracé, sans chercher à modifier ce dernier, et ceci même si ces bâtiments sont de qualité ou ne posent pas problème. Le cas se présente ainsi à la Petite Marandinière. Deux immeubles sur les dix de ce sous-ensemble ont été démolis dans le cadre du projet ANRU. Le premier (19 et 21 rue Berthe-Morisot) l'a été en raison de sa trop grande proximité avec la RN. Le second, impasse Pissaro sur le haut de la Petite Marandinière, « *l'est parce que sa démolition permet la constitution d'une nouvelle offre de logements organisée autour d'un mail* », explique le directeur de l'organisme<sup>146</sup>. Or, pour les habitants comme pour le personnel de l'organisme, le second immeuble démoli ne présentait aucun problème et sa démolition est donc difficile à expliquer aux habitants relogés<sup>147</sup>.

> *Montchovet : des équipements de centralité et une zone économique préconisés mais non réalisés.*

Dans son diagnostic, Loïc Josse se penche sur la question des centralités, en établissant le constat que les GE sont « *relativement bien pourvus en équipements qui se développent tout au long de l'axe du boulevard de la Palle qui sert de colonne vertébrale* » : équipements scolaires, universitaires et sportifs, auxquels s'ajoute le CHPL<sup>148</sup>. Sur ce constat, il instaure en principe du schéma directeur la « *confortation du secteur Renoir – La Palle [Montchovet] en liaison avec le pôle des cliniques comme une centralité forte* ».

L'urbaniste imagine en effet « *qu'avec un élargissement du pont sur la RN88* », une reprise de la trame viaire et l'amélioration de la desserte du CHPL, « *il y a opportunité de créer un espace central unitaire qui soit en même temps l'espace de représentation du pôle médical et l'espace central du quartier* », autour des différents équipements présents (église, commerces, MJC, piscine), du « *pôle médical* » en cours de réalisation (CHPL et AIMV)<sup>149</sup>, d'autres équipements à créer (commerces, services notamment), d'une zone d'activité médicale en lieu et place des immeubles de Loti à démolir, d'un terminus des transports en commun et d'un marché. La livraison des « *terrasses Roinat* », place verte qui fait un lien entre l'ensemble de ces équipements existants et assure une jonction entre Montchovet et la Marandinière, va dans ce sens. Cette proposition est résumée dans le croquis ci-dessous.

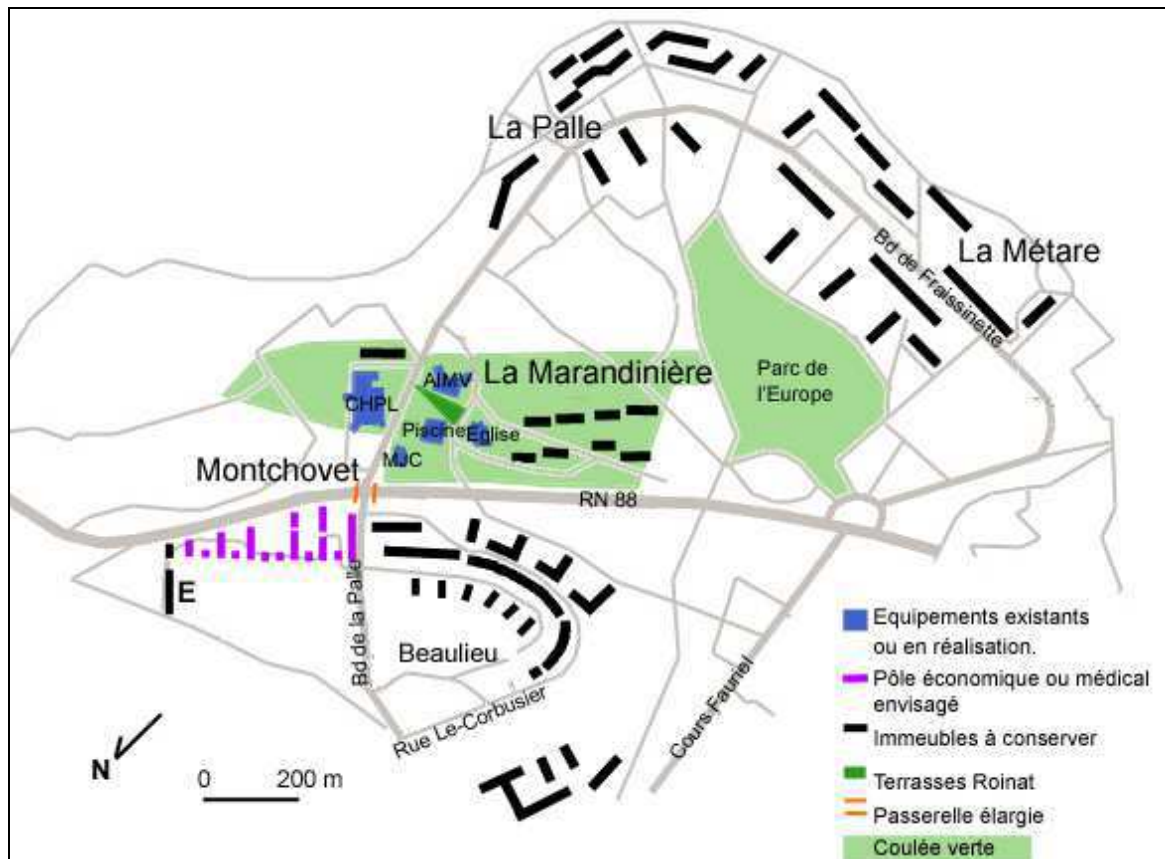
---

<sup>146</sup> Entretien avec le directeur de Métropole habitat Saint-Etienne, 2 mars 2010.

<sup>147</sup> Entretien avec la responsable du service relogement à Métropole habitat Saint-Etienne, 12 mars 2010.

<sup>148</sup> L'urbaniste émet toutefois des réserves sur la question des commerces, qu'il juge « *éclatés* », et pour certains « *excentrés* »<sup>148</sup>.

<sup>149</sup> L'implantation d'équipements privés dans ce type d'espaces relève quasiment, si l'on en croit Bonneville, de l'exception à l'échelle française. BONNEVILLE M., 2004, « Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France », *Annales de la recherche urbaine*, n°97, pp. 7-17.



**Carte 11 : Eléments de centralité proposés par Loïc Josse pour les Quartiers Sud-Est (2000).**

R. Kaddour, janvier 2012, d'après GROUPE D'ARCHITECTURE ELLIPSE, AGENCE TANANT, 2001,  
*Quartiers Sud-Est. Etude de cadrage urbain : phase 1 – Diagnostic*

Si le CHPL, l'AIMV et le terminus des bus sont bel et bien réalisés par la suite, cet « espace central » du quartier a vu la piscine, plus aux normes de sécurité et fermée depuis plusieurs années, démolie en 2009<sup>150</sup>. En ce qui concerne la zone d'activités médicales à implanter sur l'ex-site Pierre-Loti, le projet est aujourd'hui au point mort faute de candidats intéressés<sup>151</sup>. A défaut (voire en désespoir de cause), la nouvelle municipalité Vincent élue en 2008, convaincue comme la précédente (qui a validé l'implantation du CHPL) de l'influence des grands équipements sur la dynamique et l'attractivité des quartiers, prend en 2009 la décision d'implanter sur une partie de l'emplacement la nouvelle piscine des Quartiers Sud-Est, prévue pour 2012.

Il est d'ailleurs possible, à ce stade, de s'attarder sur la stratégie d'implantation d'équipements pour redynamiser les GE, communes à d'autres villes. Sans préjuger de la réussite puisque le travail est en cours à Montchovet, il est possible de formuler quelques réserves en partant de l'expérience du CHPL.

Si le CHPL accueille, selon les institutions locales, près de 2 000 visiteurs par jour et assure ainsi la connexion recherchée avec le reste de la ville, on peut toutefois s'interroger sur le rôle de « moteur », tout du moins de moteur direct, que les institutions voudraient lui voir jouer. Les commerces et services qu'il devait entraîner, tout comme les emplois pour les habitants qu'il devait apporter, semblent, à l'observation et aux dires des habitants interviewés, assez rares.

<sup>150</sup> Par ailleurs, la faculté de sciences (à la Palle), équipement jusqu'ici important des GE du sud-est devrait prochainement déménager sur le site de la Plaine-Achille à proximité du centre ville.

<sup>151</sup> Il faut préciser que cette reconstruction n'est pas financée par l'ANRU.

De plus, toujours à partir du cas du CHPL, il est possible de dire que l'implantation de grands équipements produit des coupures urbaines. En effet, le centre hospitalier, d'emprise importante au sol, se contourne plus qu'il ne se traverse. On peut supposer qu'il en sera de même avec la future piscine<sup>152</sup>.

La coupure provoquée par la piscine laisse d'ailleurs interrogateur sur le devenir de l'immeuble E de Montchovet, qui ne compte aucune vacance et que l'urbaniste L. Josse prévoyait d'utiliser comme point d'ancrage pour la reconstruction du secteur Loti (voir carte ci-dessus). Il sera dorénavant en secteur difficile pour l'habitat, enclavé entre la RN à l'est, l'éventuelle sortie réaménagée de cette route à Montplaisir et le projet qui prendra peut-être la place des écoles détruites au nord-est, et la future piscine au sud-ouest. La démolition du bâtiment E, considérée comme possible par le directeur de l'office, apparaîtrait ainsi, comme celle de l'immeuble de la Petite Marandinière laissant place à une voirie, comme un effet collatéral des reconfigurations spatiales.

Sur la question des centralités, le schéma n'est ainsi pas pleinement réalisé, mais la démolition, elle, l'est, si bien qu'il faut préciser que l'on reste donc, au tournant des années 2010, sur une impression d'inachevé qui peut préoccuper, avec notamment une multiplication des friches.

A celles du terrain de l'ancienne piscine et des ex-immeubles démolis de Pierre-Loti s'ajoutent en effet ceux des écoles primaire et maternelle de Montplaisir, en face du bâtiment E de Montchovet (rue de Terrenoire). Fermés depuis le milieu des années 2000, ces bâtiments devaient accueillir une école d'infirmières de la Croix Rouge, mais le projet n'a pu aboutir. Occupés ensuite par des Roms, ils ont été démolis après l'évacuation de ces derniers.

Les techniciens locaux ne dramatisent pourtant pas la présence de ces friches. Le directeur de Métropole habitat affirme<sup>153</sup> :

« on est prêt à faire de la jachère. On se dit qu'il ne faut pas se précipiter. Alors effectivement, la décision est prise pour la piscine [sur les espaces du secteur Pierre-Loti]. Un fois qu'elle sera construite, que les parkings seront mis tout autour, il faut voir ce qu'il restera comme terrain. Et voir ce qu'on en fera. Mais moi, ça me dérange pas que de la friche soit faite, les terrains sont engazonnés, propres, ça peut rester quelques années comme ça, le temps qu'une réflexion globale s'engage ».

Sur l'attente d'opportunités, le directeur de Métropole habitat Saint-Etienne rejoint ainsi son prédécesseur<sup>154</sup> :

« sur l'avenir du quartier, on ne lit pas dans le marc de café, on ne sait pas toujours ce qu'on va faire. Mais si on fait un schéma, des initiatives naîtront. Regardez, avant ça, l'exemple du CHPL. C'est une initiative [du médecin directeur du CHPL]. Personne n'a demandé au CHPL de s'installer là. Ce sont eux, les médecins, qui ont dit 'tiens, ça peut être intéressant'. Et de fil en aiguille, ça s'est fait. Donc, des initiatives peuvent naître, et il faut laisser cette possibilité aux citoyens d'imaginer une installation, un commerce, un équipement, d'habiter, de ne pas habiter. C'est ça notre rôle d'urbaniste. C'est faire la ville qui évolue, créer des liens, des initiatives personnelles ».

En attendant, la multiplication des friches, pour certaines plus couvertes d'herbes folles qu'engazonnées, avec ici ou là quelques décharges sauvages, donne en 2010 une image d'abandon au paysage. Un paysage qui, sans doute, ne participe pour l'instant pas à la valorisation de Montchovet dans l'esprit des Stéphanois qui l'aperçoivent depuis l'autoroute.

---

<sup>152</sup> Les piscines possédant de fait des parcs clos.

<sup>153</sup> Entretien avec le directeur de Métropole habitat Saint-Etienne, 2 mars 2010.

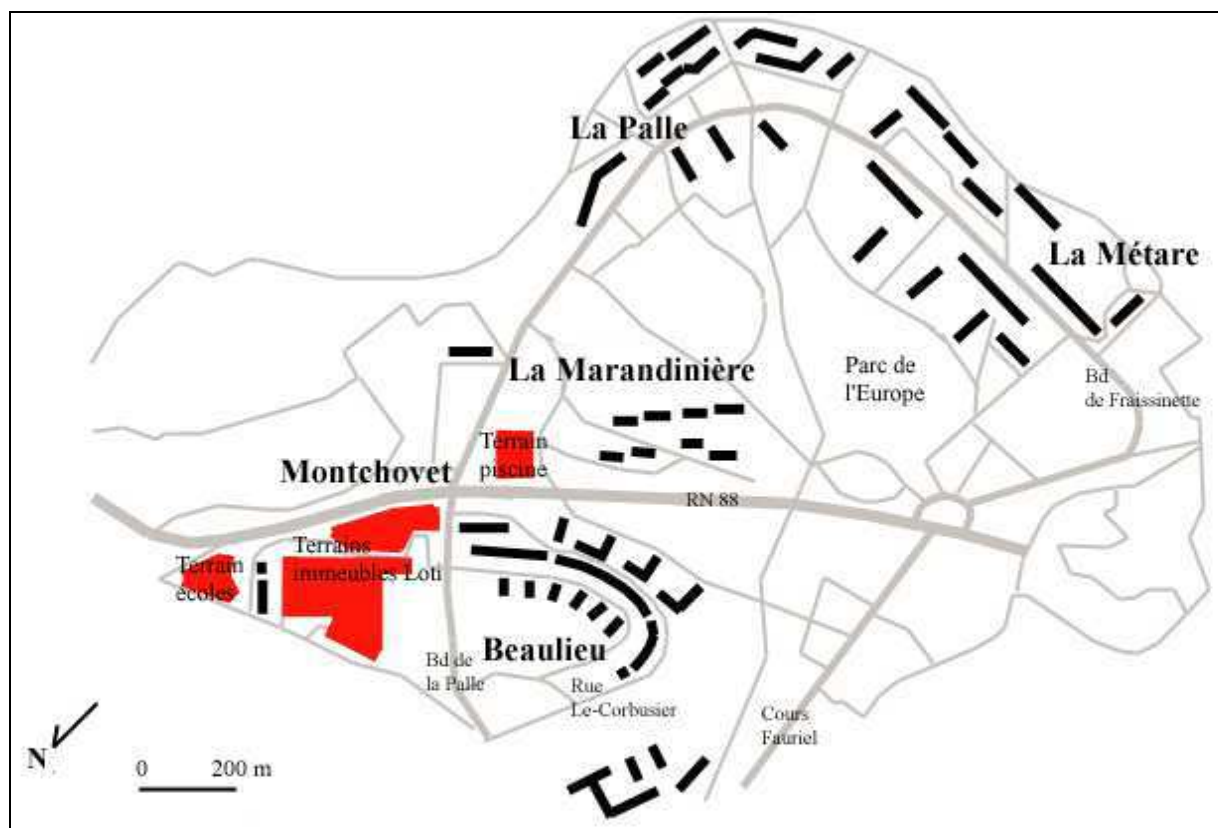
<sup>154</sup> Entretien avec le directeur de Métropole habitat Saint-Etienne, 28 novembre 2008.



*Image 41 à 45 : Friches dans les GE du sud-est.*

x : devant le bâtiment F de Montchovet. x : Pierre-Loti, près de l'immeuble E. x : ancienne piscine. x : terrain de football Pierre-Loti. X : école maternelle rue de Terrenoire.

R. Kaddour, septembre 2010



**Carte 12 : Terrains en friche dans les quartiers sud-est en 2010.**

R. Kaddour, septembre 2010.

Fond de carte : TOMAS F., 2004, *Variations autour du patrimoine*, PUSE, Saint-Etienne.

> *La construction de nouveaux immeubles d'habitat.*

Avec les démolitions à Montchovet et la Grande Marandinière, l'organisme perd plusieurs centaines de logements. Aussi, la question de l'impact des démolitions sur la gestion et les finances de Métropole habitat peut légitimement être posée. Le directeur y répond de manière très directe<sup>155</sup> :

« en termes de gestion, ça ne nous fait rien perdre puisqu'on reconstitue du neuf, de bien meilleure qualité, répondant aux exigences du développement durable, des immeubles que l'on n'a pas de problèmes à mettre en location, alors qu'on avait auparavant une offre vétuste, vacante, qui nous coûtait de l'argent. Donc pour nous, il n'y a pas photo, c'est la bonne décision qui a été prise ! L'objectif était de dédensifier l'offre de logement social sur ce quartier et de la reconstituer là où il n'y en avait pas. On aura livré au final environ 400 logements en 5 ans sur la ville de Saint-Etienne, hors Sud-Est [principalement, pour environ 570 logements détruits depuis 2004] ».

Les propos sont du même ordre chez son prédécesseur<sup>156</sup> :

« ce qui était de qualité [avec les GE], c'est qu'on offrait le confort. Mais aujourd'hui, on fait beaucoup mieux. Il n'y a qu'à voir ce qu'on livre en centre-ville ou à la Palle ».

Au sein même des GE du sud-est, les démolitions comme l'utilisation d'espaces non bâtis déjà existants ont ainsi pour but de permettre de faire place aussi, comme préconisé là encore par l'ANRU, à la (re)construction de formes d'habitat bien différentes, en HLM comme en privé.

A la Palle, l'office apporte une réponse à un autre des enjeux actuels des organismes d'HLM : la construction durable. Le Pont-Aven<sup>157</sup>, un immeuble « Haute qualité environnementale » (HQE) de 20 logements locatifs sociaux, est construit rue Gambon en 2009. Il fait lui-même face à des bassins de récupération des eaux de pluie (aménagés en 2010). Il s'agit à la fois de répondre aux objectifs fixés par le Grenelle de l'Environnement pour l'habitat et aux attentes des locataires pour l'économie de charges. L'objectif est de parvenir à une consommation énergétique moyenne inférieure à 60 kW par m<sup>2</sup> et par an. Pour sa réalisation, Métropole habitat collabore avec le bureau d'études environnemental lyonnais Terre-Eco, agréé par l'ADEME (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie), et le maître d'œuvre stéphanois XXL Atelier, certifié qualité environnementale des bâtiments. La conception permet en particulier une utilisation aisée des équipements publics de déplacements et des transports en commun, la préservation de l'environnement naturel existant, la valorisation des énergies renouvelables (solaire en particulier), et la mise en œuvre de logements économes pour un usage adapté à l'habitat locatif social, de logements sains performants sur le plan thermique été/hiver et d'un chantier à faibles nuisances compte tenu du contexte urbain du site.

Les logements<sup>158</sup> comprennent une séparation jour/nuit, une terrasse (rez-de-chaussée) ou des balcons (étages) et peuvent avoir une triple orientation.

---

<sup>155</sup> Entretien avec le directeur de Métropole habitat Saint-Etienne, 2 mars 2010.

<sup>156</sup> Entretien avec le directeur de Métropole habitat Saint-Etienne, 28 novembre 2008.

<sup>157</sup> BOISSONNADE A., MARCON C., BEDOUNI A., MONY M., 2012, *Le Pont-Aven, quel avenir pour Beaulieu ?*, dossier réalisé dans le cadre du séminaire « Logement social » dispensé par R. Kaddour, Ecole d'architecture de Saint-Etienne, 38 p.

<sup>158</sup> Quatre T2 d'environ 47m<sup>2</sup>, huit T3 d'environ 70m<sup>2</sup>, six T4 d'environ 87m<sup>2</sup>, deux T5 d'environ 103m<sup>2</sup>.



*Images 46 et 47 : Immeuble « le Pont-Aven », avec bassins de récupération des eaux de pluie, La Palle (Saint-Etienne).*

R. Kaddour, octobre 2010.

A la Petite Marandinière, ce sont des immeubles de moins bonne facture mais très conformes aux souhaits de gestion de l'organisme qui sont construits : six immeubles pour un total de 54 logements, soient de petites unités.

Mais le projet le plus ambitieux est la reconstruction complète de la Grande Marandinière une fois la barre Féguide démolie. Cette reconstruction a d'ailleurs déjà commencé en 2010. Le directeur de l'organisme explique<sup>159</sup> :

« [l'attente de la démolition de Féguide] ne nous empêche pas d'avoir fait un projet d'aménagement sur ce secteur, avec ELLIPSE et, à terme, de prévoir la construction d'environ 200 logements dans le cadre de l'ANRU. Un tiers locatif social, un tiers locatif libre avec la Foncière, un tiers accession ».

Une première tranche de 47 logements (25 « accession » et 22 « locatif social »), est en cours de réalisation en 2011-2012.

A ce projet pour la Grande Marandinière s'ajoute d'ailleurs, en logement de statut entièrement privé cette fois-ci, un projet de maisons individuelles mitoyennes réalisées par la Foncière Logement sur le site d'un ancien terrain de football

Dans le secteur Roinat (ex-Muraille de Chine), Métropole habitat acquiert deux petits bâtiments appartenant à la Ville, y aménage six logements et y accole quatre maisons individuelles.

<sup>159</sup> Entretien avec le directeur de Métropole habitat Saint-Etienne, 2 mars 2010.



**Images 48 et 49 : Immeubles HLM construits dans les GE du sud-est dans le cadre du projet ANRU.**

48 : opération d'acquisition, amélioration, construction dans le secteur Roinat.

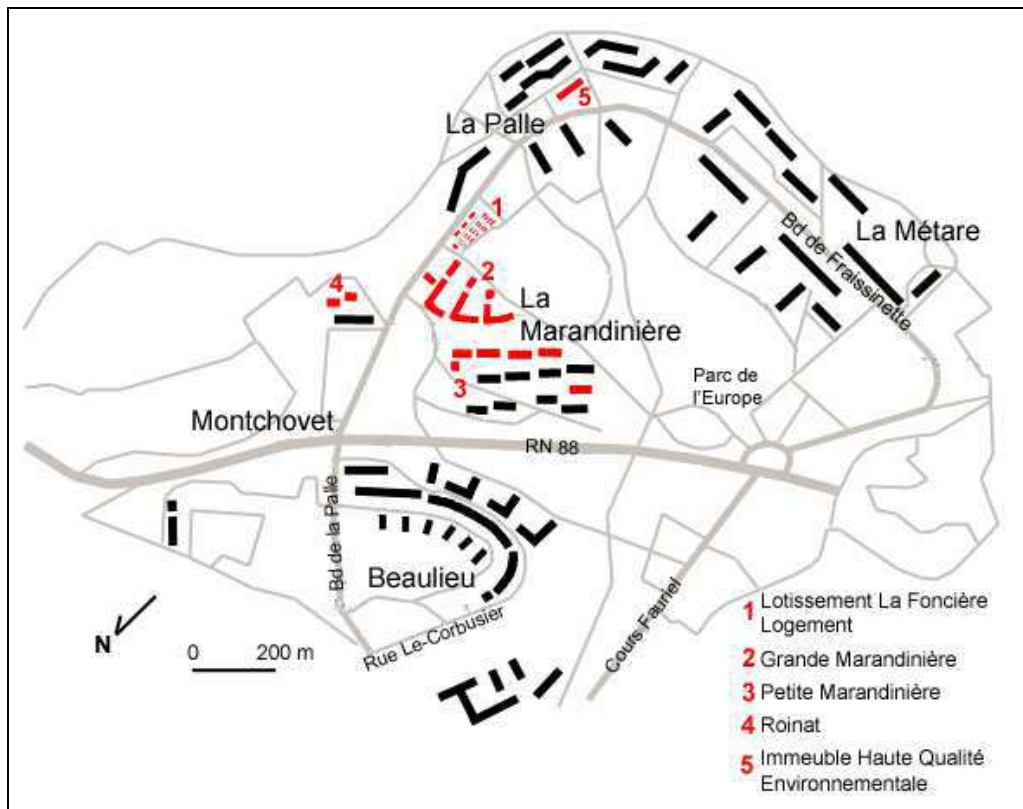
49 : immeuble à la Petite Marandinière.

R. Kaddour, septembre 2010.



**Image 50 : Maisons mitoyennes construites par la Foncière Logement à la Marandinière.**

R. Kaddour, novembre 2011.



Carte 13 : Immeubles de logements construits dans le cadre du projet ANRU

R. Kaddour, septembre 2010.

Fond de carte : TOMAS F., 2004, *Variations autour du patrimoine*, PUSE, Saint-Etienne.

Cette multiplication des constructions de logements repose sur l'idée que, au nom de la mixité sociale et avec des enjeux de gestion facilitée en toile de fond, créer *ex-nihilo* de nouveaux produits logements ou transformer les logements existants permet d'attirer des ménages d'un statut social plus élevé dans les GE, et donc de redévelopper ces derniers. Là encore, sans préjuger de la réussite de la démarche, plusieurs interrogations peuvent être formulées. D'une part, il n'y a d'abord aucune garantie que les copropriétés construites ne deviennent pas à terme dégradées, comme celles que l'on rencontre dans d'autres GE, en particulier au regard des prix de vente proposés, qui pourraient être en dessous de ceux du marché<sup>160</sup>.

D'autre part, quand bien même une population plus aisée viendrait à occuper ces logements, cette installation n'entraînerait pas forcément mécaniquement l'effet recherché de développement des relations sociales au sein des GE. En effet, les habitants des copropriétés déjà implantées dans les GE du sud-est (rue Marcel-Semhat par exemple) ne fréquentent pas forcément les habitants des GE voisins, voire même peuvent chercher à s'en « protéger » (les clôtures sont nombreuses dans l'habitat individuel des castors de la rue du Docteur-Schweitzer et de la cité MRU de Beaulieu, comme dans les co-propiétés entre la Métare et la Marandinière).

<sup>160</sup> Le directeur de Métropole habitat affirme en effet : « comme on est dans un secteur ANRU, on va bénéficier de la TVA à 5,5 et que, dans le cadre du plan de relance, on a récupéré la prime à l'accession sociale [10 000 euros par logement], ce qui nous permet de sortir des logements en prix de vente à 1 940 euros TTC, alors que le marché est plutôt à 2 300 - 2 500 ». Entretien avec le directeur de Métropole habitat Saint-Etienne, 2 mars 2010.



### 2.2.1.3 | Le relogement et le peuplement des nouvelles constructions.

La démolition suppose le relogement des familles (celui-ci en est même l'objectif). Afin de connaître la nouvelle destination des familles relogées de Pierre-Loti, il est possible de se référer à une recherche de Clémence Archer dans le cadre d'un master I en sciences humaines<sup>161</sup>, ainsi qu'à un entretien avec la responsable du relogement à Métropole habitat<sup>162</sup>. Fort des expériences de la démolition partielle du bâtiment D de Montchovet à la fin des années 1980 puis de celle de la Muraille de Chine en 2000, Métropole habitat se dote d'une charte de relogement et d'une équipe de travailleurs sociaux dédiée en interne. Comme dans tous les projets ANRU, et suivant la formule « dans la mesure du possible », deux conditions sont assorties au relogement : faire en sorte que les solutions proposées soient adaptées à la situation des ménages et leur permettre un parcours résidentiel ascendant.

L'analyse des choix formulés par les locataires montre tout d'abord que les souhaits sont globalement peu ou mal exprimés par les ménages. Divers éléments d'explication peuvent être avancés, à commencer par une perception des démolitions et du relogement, non choisis par les familles et donc imposés et subis, qui n'incite pas au dynamisme. Se pose ensuite le problème de la méconnaissance de leurs droits par les ménages. Enfin, des disparités de capital socioculturel et des difficultés d'expression peuvent jouer (mauvaise maîtrise de la langue française, blocage face aux démarches administratives...).

Si une petite partie des ménages a des souhaits très précis (maison individuelle, immeuble collectif ne dépassant pas un nombre peu élevé d'étages...), « *beaucoup de familles n'expriment pas de préférence particulière en ce qui concerne le type de logement en lui-même* »<sup>163</sup>. Les souhaits portent en fait le plus souvent sur la localisation du nouveau logement : la majorité des familles souhaitent rester à proximité immédiate de l'immeuble démolé pour continuer à bénéficier de ce qui leur donne satisfaction, à savoir les réseaux familiaux et amicaux et les habitudes sociales et quotidiennes (proximité des commerces et équipements, réseaux d'entraide et de solidarité...).

Cette réalité des aspirations des habitants rencontre deux autres éléments. Tout d'abord, le planning des démolitions est serré : comme partout ailleurs, il faut reloger vite une fois l'annonce faite afin de ne pas faire durer des conditions d'habitat devenues de fait précaires. Il s'agit alors pour l'organisme, le plus souvent, d'accepter les souhaits des locataires. De plus, Métropole habitat, responsable des démolitions, se sent en obligation de reloger majoritairement les habitants dans son parc, parc essentiellement concentré (notamment les grands logements) dans les GE du sud-est. L'ensemble de ces conditions se combinent pour amener *in fine* à un relogement à proximité des immeubles démolis, comme cela est d'ailleurs le plus souvent le cas à l'échelle française<sup>164</sup>.

Ainsi, sur 139 ménages de Pierre-Loti relogés, 121 le sont dans le parc de l'organisme (87 %), dont 85 dans les GE du sud-est dans des proportions sensiblement égales, avec toutefois une préférence pour les immeubles les plus proches du site Pierre-Loti (notamment les immeubles E et B de Montchovet, la Fausse Marandinière / secteur Renoir, les immeubles T et S de Beaulieu ainsi que, dans le même GE, les immeubles de la rue Le-Corbusier les plus proches de Montchovet).

---

<sup>161</sup> ARCHER C., 2010, *Parcours résidentiel des familles des quartiers en situation de renouvellement urbain : le cas de Pierre-Loti à Saint-Etienne*, mémoire de Master I Territoires, Patrimoines, Environnement, Université de Saint-Etienne, 112 p.

<sup>162</sup> Entretien avec la responsable du service relogement à Métropole habitat Saint-Etienne, 12 mars 2010.

<sup>163</sup> ARCHER C., 2010, *op. cit.*

<sup>164</sup> Au niveau national, dans la moitié des sites en renouvellement urbain, plus de 50 % des ménages sont relogés dans le même quartier.

Ménages relogés	Dans parc MHSE	Dans GE du Sud-Est				
		Beaulieu*	Marandinière	Montchovet**	La Palle	Total
139	121	32	8	19	26	85

\* Dont T et S de Montchovet (12 ménages)      \*\* Dont Fausse Marandinière (4 ménages).

**Tableau 20 : Le relogement des familles de Montchovet  
dans le parc de Métropole habitat Saint-Etienne**

Chiffres : ARCHER C., 2010, *Parcours résidentiel des familles des quartiers en situation de renouvellement urbain : le cas de Pierre-Loti à Saint-Etienne*, mémoire de Master 1 Territoires, Patrimoines, Environnement, Université de Saint-Etienne, 112 p.

L'un des objectifs des démolitions affichés par l'ANRU est la suppression des concentrations sociales dysfonctionnantes et la dispersion des familles sur l'ensemble de la ville. Avec cette mobilité de proximité, l'objectif est atteint : Montchovet n'existe plus, la répartition des familles est réalisée à l'échelle des GE du sud-est.

En ce qui concerne l'occupation des logements reconstruits, le cas de l'immeuble neuf Pont-Aven<sup>165</sup> à la Palle peut être ici mobilisé. Il apparaît que Métropole habitat a loué les appartements de trois manières différentes. Soit l'organisme pouvait accepter directement des ménages venant du logement privé, à l'exemple de ce couple qui se considère comme « *peut-être atypique pour des habitants de logement social* », car hormis de brefs passages en appartement, il fait part d'une vie en grande partie passée en pavillon puis en une maison de ville dont il devient propriétaire dans le cœur de Roche-la-Molière. Mais, afin d'ouvrir un commerce bio, il choisit de vendre sa maison. L'installation au Pont-Aven lui apparaît comme temporaire, et l'immeuble HQE a pour lui « *du sens* ». Mais pour cet immeuble, l'organisme a aussi procédé à des mutations de familles de son parc. Enfin, l'immeuble a servi pour une part significative à l'accueil de familles de la rue Pierre-Loti démolie : neuf sur vingt logements.

Il apparaît donc que la répartition des ménages dans les GE du sud-est semble avoir ainsi été réalisée de façon à ne pas reconstituer de concentration de familles en difficulté pour ne pas risquer de bouleverser les peuplements déjà en place, notamment à Beaulieu et la Palle, peuplements auxquels l'organisme est attaché, comme cela va être vu à présent.

## 2.2.2 | L'AMELIORATION DU PARC EXISTANT.

A côté de la recomposition spatiale, le schéma directeur préconise la confortation de l'habitat existant, par des actions de requalification, à la Palle et Beaulieu, deux secteurs jugés positifs dans le diagnostic (cohérence des trames avec la topographie, qualité des logements et image), ainsi qu'à la Petite Marandinière.

A Beaulieu, des interventions visent à renforcer l'attractivité résidentielle du groupe, dans la suite de travaux réalisés en 1999 – 2000, avec transformation des parties communes

<sup>165</sup> BOISSONNADE A., MARCON C., BEDOUNI A., MONY M., 2012, *Le Pont-Aven, quel avenir pour Beaulieu ?*, dossier réalisé dans le cadre du séminaire « Logement social » dispensé par R. Kaddour, Ecole d'architecture de Saint-Etienne, 38 p.

(remplacement de toutes les portes palières, peinture des halls et couloirs) et reprise des ascenseurs (pose de miroirs et de sièges strapontins).

Dans le GE de la Palle, les actions ont là aussi pour objectif de renforcer l'attractivité résidentielle, et là encore, comme pour Beaulieu, en complément d'actions déjà entreprises quelques années auparavant (travaux dans les logements et changement des menuiseries extérieures). Le directeur de Métropole habitat résume :

« au niveau du projet ANRU cette fois, on a changé les portes palières, on a refait les ascenseurs, on a embelli les parties communes, là on est en train de finir le changement de tous les gardes-corps [environ quatre kilomètres] sur les 1 100 logements, et on est en train de refaire toutes les façades ».

Au final, le confort des logements déjà bien cotés de la Palle se voit renforcé et ceux-ci rivalisent, en terme de prestations, avec ceux en copropriété de la Métare voisine.

On retrouve un même souci de satisfaction des occupants doublé d'une amélioration d'attractivité à l'attention de potentielles nouvelles populations pour la Petite Marandinière. Une étude complémentaire sur l'habitat est commandée à Loïc Josse en 2005, suivant le même principe de co-maîtrise d'ouvrage Ville – Métropole habitat. L'objectif est de conforter l'offre résidentielle sur le secteur, en démolissant ou restructurant les logements « *qui ne sont plus adaptés (petits logements, urbanisme de barre)* »<sup>166</sup> et en en construisant de nouveaux. Les actions mises en place varient entre la Petite et la Grande Marandinière, la première étant présentée dans les documents d'information produits par la Ville comme « *une cité jardin (320 logements)* », la seconde comme « *un grand ensemble (418 logements)* ». Le projet pour la Grande a été présenté plus haut. A la Petite Marandinière, la majorité des immeubles (40 logements par immeuble) est conservée<sup>167</sup>, mais avec une restructuration lourde. Le directeur de Métropole habitat explique l'objectif<sup>168</sup> :

« constituer une offre de grands logements, puisque sur le secteur il y avait plutôt des T2, T3, quelques T4 mais qui étaient de petites surfaces. D'abord, bâtiment par bâtiment, on relogé. Une fois qu'on a relogé l'ensemble des familles, on fait un projet un peu plus important, on restructure les deux premiers niveaux, on met des T4 et T5, on met des ascenseurs, on agrandit les salles de bain, on refait l'électricité, les sols, les peintures, les façades, la ventilation, et on offre un nouveau type d'habitat sur ce secteur. Quand on en a terminé un, les locataires du bâtiment suivant basculent majoritairement sur le premier, c'est un peu du relogement tiroir, et quand il est vide on attaque le deuxième ».

---

<sup>166</sup> PowerPoint « Avancement de la convention ANRU, point d'étape à fin 2007 » obtenu au service Urbanisme de la Ville.

<sup>167</sup> Comme vu plus haut, deux immeubles sont démolis.

<sup>168</sup> Entretien avec le directeur de Métropole habitat Saint-Etienne, 2 mars 2010.



*Image 51 : Restructuration de la Petite Marandinière.*

Au premier plan, immeubles récemment livrés. Au deuxième, immeubles en attente de réhabilitation.

Au troisième, immeuble réhabilité. Au fond, Beaulieu.

R. Kaddour, novembre 2011.

A ces travaux d'entretien courant sur les GE s'ajoutent deux actions plus originales : la création de terrasses privatives dans le cadre de la résidentialisation à la Palle et l'adaptation au vieillissement de la population à Beaulieu.

### **2.2.2.1 | La résidentialisation.**

Les GE français comprennent le plus souvent des espaces ouverts sans réelle délimitation entre espaces publics et espaces semi-publics ou intermédiaires. Une partie des spécialistes des GE associe cette organisation spatiale à l'impossibilité d'y inscrire des « *règles d'usage et de vie collective* »<sup>169</sup>. La thématique fait débat depuis l'origine des GE, mais les politiques de rénovation urbaine mises en place à partir du début des années 2000 en font un champ d'intervention privilégié à travers la démarche dite de résidentialisation<sup>170</sup>.

---

<sup>169</sup> BONETTI M., 2004, « Les risques de dérive dans la transformation des grands ensembles », *Les annales de la recherche urbaine*, n°97, pp. 35-42.

<sup>170</sup> TABET J., 1999, « La résidentialisation du logement social à Paris », *Les annales de la recherche urbaine*, n°83-84, pp. 155-163.

La résidentialisation part d'une première interprétation : l'absence de différenciation de statut des espaces à l'échelle de GE entiers ne permettrait pas le développement des relations sociales, comme le résume M. Bonetti<sup>171</sup> :

« les relations sociales ne se développent pas à l'échelle d'une masse indifférenciée de plusieurs milliers d'individus. [...] Il convient de favoriser la formation d'identités collectives intermédiaires, à l'échelle de 100 ou 200 ménages partageant un espace commun auquel ils peuvent s'identifier et qu'ils peuvent s'approprier collectivement, en délimitant des espaces résidentiels qui peuvent communiquer entre eux ».

Cette première interprétation est doublée d'une autre portant sur l'insécurité dans les GE. Pour de nombreux partisans de la résidentialisation, l'absence de différenciation du statut des espaces favorise leur dégradation et génère l'insécurité (ou tout du moins le sentiment d'insécurité), soient deux problèmes mis au premier plan dans les diagnostics réalisés sur les GE.

Le bâti discontinu et ouvert des GE, permettant fluidité et déplacements incontrôlés, tout comme la configuration des parties communes, sont désignés comme propices, voire générateurs, de vandalisme, de bruits, de trafics, de pratiques sauvages et d'insécurité. L'attention est focalisée sur certains espaces à certaines heures (entrées et halls d'immeubles, cages d'escaliers, caves, passages sous immeubles, etc.), et les coupables sont désignés : les « jeunes ».

Constatant toutefois que dans la majorité des GE, les situations de franches agressions ou de grande criminalité restent rares, Jade Tabet précise et nuance<sup>172</sup> :

« ce qui est en cause, ce sont plutôt des 'écarts de conduite', des 'ruptures de l'ordre' dans la quotidienneté, une agressivité ordinaire, ce que l'on a pu appeler des 'incivilités', qui viennent empoisonner la vie de tous les jours. [...] [Elles] sont considérées comme des menaces, parce qu'elles remettent en cause un certain nombre de codes, de valeurs, de repères qui incarnent l'adhésion quotidienne à une collectivité. [...] Elles semblent exprimer une cohabitation difficile entre deux mondes : celui des personnes âgées, chômeurs ou retraités, qui se sentent souvent 'captives' d'un environnement qui ne présente plus aucun attrait à leurs yeux [elles rêvent du pavillon] et celui des jeunes, souvent d'origine immigrée, qui veulent profiter au maximum d'une société de consommation dont ils se sentent exclus ».

Toujours est-il qu'une demande sécuritaire, construite donc le plus souvent sur le sentiment d'insécurité plus que sur l'insécurité réelle, existe dans les GE. Devant les difficultés, voire l'impossibilité, à agir directement sur les raisons conduisant aux incivilités et à répondre localement au problème global du sentiment d'insécurité, les interventions consistent à se rabattre sur l'aménagement des sous-espaces qui captent l'attention. La même logique d'intervention spatiale pour solutionner un dysfonctionnement social est en œuvre avec l'appréhension des problèmes de relations sociales évoqués plus haut : à défaut d'autres solutions, le développement de ces relations sociales doit être permis par des aménagements physiques, via la résidentialisation.

Celle-ci consiste alors à découper les espaces des GE en définissant des îlots et parcelles en lieu et place des espaces ouverts. Ce découpage permet de séparer des unités résidentielles indépendantes composées d'un ou de plusieurs immeubles. Le découpage mobilise différents outils, dont les plus radicaux visent à empêcher la moindre intrusion extérieure : murs et barrières, parfois accompagnés de caméras ou de « vigiles ». Ces outils sont empruntés au modèle des communautés fermées nord-américaines et anglo-saxonnes dont le succès relatif dans la lutte contre la délinquance commence à trouver un écho favorable en France. Les

---

<sup>171</sup> BONETTI M., 2004, *op. cit.*, p 37.

<sup>172</sup> TABET J., 1999, *op. cit.*

aménageurs du logement social eux même se laissent influencer, comme en témoigne à Saint-Etienne le cas de l'îlot Tarentaize – rue de la Paix aménagé par l'organisme Cité nouvelle, et le modèle se développe dans les GE.



*Image 52 : « Entrez dans la ville » : plaque devant un immeuble HLM « résidentialisé », rue de la Paix à Saint-Etienne.*

R. Kaddour, octobre 2010.

Dans le sud-est de Saint-Etienne, la résidentialisation est en effet mise en œuvre dans le GE de la Palle et devrait l'être à la Petite Marandinière<sup>173</sup>. En ce qui concerne la Palle, c'est le secteur de la Petite Palle qui est l'objet d'interventions puisque la répartition des immeubles dans l'espace, par paires en lignes brisées plus ou moins parallèles, délimite des « îlots » avec espace central qui s'y prêtent particulièrement<sup>174</sup>. Les abords font l'objet d'aménagements en 2007-2008 (réfection de la voirie, amélioration du stationnement et des circulations piétonnes). Les cœurs d'îlots, interdits à la circulation mais jusqu'ici indifférenciés, font en 2006 l'objet d'un découpage : leurs centres sont réservés à un usage collectif défini (des aires de jeux principalement), alors que les pieds d'immeubles accueillent des terrasses privatives pour les habitants des rez-de-jardin.

<sup>173</sup> Dans ce second sous-ensemble, rien n'est toutefois encore abouti.

<sup>174</sup> Pour Loïc Josse, « les espaces extérieurs demandent un traitement qualitatif en rapport avec l'habitat ».



*Images 53 à 55 : Le GE de la Palle résidentialisé.*

R. Kaddour, octobre 2010.

La résidentialisation ne va toutefois pas jusqu'à isoler les couples d'immeubles derrière des grilles ou des murs. Après échange avec le directeur de l'organisme, il apparaît qu'elle a été mise en œuvre parce que l'ANRU l'encourageait (en la finançant) fortement et que la configuration spatiale s'y prêtait, plus que par une profonde volonté de sectoriser.

Car la résidentialisation ne fait pas l'unanimité. Plusieurs réserves apparaissent au fur et à mesure que les projets se réalisent un peu partout en France. Les plus fréquentes portent sur le risque d'effacer les repères spatiaux permettant aux habitants de s'identifier au GE ou de créer un univers carcéral et répressif inquiétant. Le glissement d'une logique de politique de la ville qui veut intégrer les GE au reste de la ville à une autre proposant de créer des espaces fermés sur eux-mêmes ne manque pas quant à lui de contradictions.

### 2.2.2.2 | L'adaptation de Beaulieu au vieillissement.

Depuis les années 2000, au moins trois enjeux poussent les organismes d'HLM français à adapter leur parc de logements aux personnes âgées (accessibilité, confort, etc.). Tout d'abord, les efforts doivent être menés au nom du « droit au maintien dans les lieux » en application dans le logement social<sup>175</sup>. Ensuite, les grandes caractéristiques de la démographie française (allongement de la durée de vie, part grandissante des personnes âgées) font augmenter les demandes émanant de ces populations. Enfin, la mission sociale du mouvement HLM doit jouer au regard de la désagrégation du budget des personnes âgées. Il est toutefois à noter que cette désagrégation est plus ou moins grande d'une personne à l'autre, et une partie des retraités peut dès lors composer pour les organismes d'HLM une population solvable en vue d'une gestion budgétaire équilibrée.

Métropole habitat Saint-Etienne n'échappe bien entendu pas à ces préoccupations. Le directeur explique<sup>176</sup> :

« l'adaptation au vieillissement, dans le cadre de notre plan stratégique de patrimoine pour les années à venir, c'est une démarche très importante. C'est une des stratégies de l'entreprise. Elle a été mise en place sur ce quartier [Beaulieu], elle le sera sur d'autres et sur nos programmes neufs ».

Le GE de Beaulieu, à la population vieillissante, est ainsi directement confronté à la question. En 2006, dans le cadre du projet urbain, Métropole habitat y réalise une expérience spécifique sur le symbole même du quartier : la tour. « 105 logements, 105 T2, 60 % de la population qui avait plus de 60 ans », explique le directeur<sup>177</sup>. Ces personnes sont présentes depuis de nombreuses années voire décennies, certaines même depuis l'origine. « On a monté un partenariat avec l'ANRU mais aussi avec la fondation de la Caisse d'épargne sur ce projet et on a adapté 40 % des logements aux personnes âgées », résume le directeur. Les travaux portent principalement sur les salles de bain, et sont accompagnés d'une adaptation des parties communes : sécurisation du hall et travail sur l'accessibilité (installation d'une double porte d'entrée à effacement et aménagement d'une rampe d'accès).

Le directeur ajoute :

« en parallèle, on a créé des services en rez-de-chaussée dans le centre commercial [dans l'immeuble qui prolonge la tour]. On essaye de garder une dynamique ' personnes âgées ', et si on veut les conserver sur place, il faut qu'on leur amène des services ».

Le centre commercial présente depuis plusieurs décennies de nombreux locaux vacants. Progressivement, certains d'entre eux accueillent des services médicaux (un médecin, des infirmières), et dans le cadre du projet urbain, l'organisme encourage cette dynamique. Métropole habitat favorise ainsi le déménagement de la coiffeuse d'un premier étage à un rez-de-chaussée pour une meilleure accessibilité, aide l'association Agir, Innover, Mieux-vivre (AIMV, qui possède un maison de suite d'hospitalisation en face du CHPL) à s'implanter pour proposer des services à la personnes (dont du portage de repas) et permet en 2010 l'installation de l'association Loire Alzheimer pour un accueil de jour.

---

<sup>175</sup> « Les locations de logements appartenant à des organismes HLM ne sont pas soumises au droit commun résultant de la loi de 1989. Le locataire signe un bail, mais la loi ne comporte aucune disposition autorisant le bailleur à mettre fin à la location. Un locataire, entré en HLM au début de sa vie professionnelle avec des revenus modestes qui le plaçaient sous le plafond de ressources requis, peut donc parfaitement conserver son logement même si ses revenus évoluent favorablement et finissent par dépasser largement les plafonds réglementaires ». EDOU E., 1998, *Les HLM*, Paris, Economica, p 55.

<sup>176</sup> Entretien avec le directeur de Métropole habitat Saint-Etienne, 2 mars 2010.

<sup>177</sup> Idem.





*Images 56 à 58 : Beaulieu adapté aux personnes âgées.*  
Accessibilité de la tour, implantation d'une antenne de l'AIMV  
et déménagement du salon de coiffure en rez-de-chaussée.  
R. Kaddour, octobre 2010.

---

*Conclusion partielle :*

**L'intervention sur le bâti pour influencer sur le peuplement.**

Le schéma directeur conçu et mis en œuvre dans les GE du sud-est de Saint-Etienne suit les grandes orientations préconisées par l'ANRU : la démolition, la reconstruction et la résidentialisation sont mises en œuvre conjointement dans des proportions qui, si elles ne sont pas tout à fait égales, sont en tout cas significatives. En ce sens, les GE du sud-est sont à nouveau exemplaires.

Mais les acteurs locaux (Ville et organisme d'HLM) sont à l'initiative du schéma directeur, bien avant que l'ANRU ne soit fondée et prône ses modèles. De ce fait, ces acteurs, qui sans aucun doute ont pu influencer les orientations du schéma au moment même de sa commande, ont pu faire valoir leurs intérêts et mettre en œuvre leurs propres modèles. Ceux-ci sont, pour partie, partagés avec l'ANRU : tous les acteurs s'accordent en effet sur la nécessité de faire disparaître les concentrations de difficultés sociales à l'échelle de GE entiers. En revanche, les modèles et ambitions diffèrent quant à l'occupation des logements sociaux, et donc au devenir des GE conservés. Comme vu en première partie, les politiques de l'Etat encouragent l'attribution des HLM aux plus démunis (réforme de 1977, débats sur les plafonds de ressources et les surloyers, DALO...). Sur ce point, les acteurs gestionnaires locaux mettent en œuvre une résistance relativement discrète, que l'on perçoit dans les interventions spatiales.

*> L'habitat privé comme modèle et objectif.*

Tout d'abord, l'analyse du schéma directeur défini montre que le logement privé est, dans les formes bâties qui lui sont les plus communes, une source d'inspiration, et son implantation dans les GE un objectif. D'une part, en ce qui concerne les logements existants, la tendance va à la conservation des petites unités, jugées plus banales et plus habitables. De plus, dans l'adaptation de ces immeubles, la résidentialisation pratiquée semble exprimer une double volonté. Il s'agit d'abord de rassurer quant à l'insécurité et d'offrir le luxe d'une terrasse ou d'un jardin, mais ensuite peut-être aussi de revaloriser par l'image les GE en mobilisant une référence à un modèle bourgeois. La terminologie employée est en effet révélatrice : le terme de « résidence » évoque des lieux calmes et protégés<sup>178</sup>, mais aussi des lieux associés à la richesse. Passer du « GE » et de la « cité » à la « résidence » n'apparaît-il pas symboliquement comme une promotion sociale ?

D'autre part, en ce qui concerne les nouveaux produits logements édifiés, on note la volonté de construire des immeubles susceptibles de séduire une population large (notamment une

---

<sup>178</sup> Pour retraités et convalescents par exemple.

population susceptible d'aller dans le privé) : logements HQE, petites unités avec terrasses et balcons...

Le logement privé n'est par ailleurs pas seulement un modèle dans les projets de construction-adaptation : il peut, voire doit, être une réalité à implanter dans les GE. Plus encore que le lotissement de maisons mitoyennes de la Foncière logement, l'opération de reconstruction de la Grande Marandinière, combinant trois statuts (HLM, locatif libre par la Foncière logement et accession sociale à la propriété) sur 200 logements, apparaît représentative. Le directeur de Métropole habitat la présente ainsi<sup>179</sup> :

« c'est une opération importante. Dans le cadre de la mixité d'habitat, c'est le premier projet d'accession sur ce secteur. Sachant qu'il n'y a pas eu d'accession réalisée ici depuis les années 1960. On est dans une nouvelle dynamique. Aujourd'hui, le quartier a tellement changé, avec le CHPL, puisque c'est ce qui, initialement, a pu faire changer l'image du quartier, et avec tous les travaux qui ont été faits, que l'on est en capacité de lancer une opération en accession. Cinq ans en arrière, on ne l'aurait pas fait ! [...] Donc ça va nous permettre de faire du parcours résidentiel. On est en train de faire une enquête auprès des locataires pour voir qui pourrait accéder à la propriété, et on espère toucher des primo-accédants, des jeunes ».

Dans les propos du directeur, ce projet d'accession prend presque des allures d'objectif final du projet urbain<sup>180</sup> :

« donc on voit que tout le travail qui a été fait depuis 10 ans, aujourd'hui, porte ses fruits, puisqu'on se dit que l'on peut lancer une opération en accession. Alors je ne dis pas qu'on va la commercialiser facilement puisque l'état du marché local n'est pas mirobolant non plus, mais quand même, on peut se dire aujourd'hui que l'on peut y aller. Alors que quelques années en arrière on ne l'aurait pas fait, c'était trop tôt, la mutation du quartier n'était pas engagée ».

*> La diversification de la population des GE comme objectif du projet urbain.*

La mobilisation du modèle de l'habitat privé participe assurément à l'objectif social et de peuplement du projet urbain : la diversification de la population des GE. Cette dernière se fait « par les deux bouts » : à la déconcentration des populations en difficulté (démolition), éparpillées sur l'ensemble du secteur, répondent ainsi des efforts pour attirer des populations plus solvables. Entre les deux, le maintien des peuplements jugés équilibrés (Beaulieu, la Palle) est encouragé par des interventions d'entretien, d'adaptation et d'amélioration du bâti, qui visent aussi à attirer une population nouvelle de personnes âgées, mais aussi de jeunes couples, que la petite taille d'origine des logements et les loyers HLM accessibles peuvent satisfaire.

Par là, les gestionnaires locaux à l'initiative des opérations se positionnent : s'ils partagent désormais l'idée que les « ghettos » pour populations en difficulté ne doivent plus avoir cours en raison des difficultés de gestion et des dysfonctionnements qu'ils posent (ou tout du moins plus à l'échelle de GE entiers)<sup>181</sup>, ils vont aussi plus loin en faisant cohabiter dans les GE restants des immeubles anciens et des nouveaux visant à attirer une nouvelle population. L'objectif est de créer, par osmose, une mixité sociale à l'échelle du sud-est de la ville.

---

<sup>179</sup> Entretien avec le directeur de Métropole habitat Saint-Etienne, 2 mars 2010.

<sup>180</sup> Idem.

<sup>181</sup> Cette voie n'est toutefois pas une garantie de non-reconstitution des concentrations de populations en difficulté et d'actes de délinquance, comme le montre le cas de la Fausse Marandinière/secteur Renoir qui semble prendre le relais, à une échelle tout autre il est vrai, de Montchovet (les institutions y parlent d'un climat malsain : délinquance, etc.).

Enfin, pour conclure, il est possible de signaler qu'ici comme ailleurs les interventions sur le bâti et les logiques qui les guident vont généralement de pair avec une consultation non optimale des populations en place par les institutions<sup>182</sup>. Est-ce parce que les projets visent avant tout à renouveler la population, à en attirer une autre qui peut avoir une opinion différente sur les GE ? A Montchovet par exemple, l'avis des habitants n'est principalement recueilli que pour leur relogement. Pourtant, l'exemple de la Muraille montre qu'une part importante des populations souhaite être, et au final est, relogée à proximité immédiate de leur immeuble démoli. Or, comme le rappelle Michel Bonetti<sup>183</sup> :

« la dynamique résidentielle d'un quartier est construite par ceux qui y sont déjà installés, et qui y resteront. Le nouveau quartier projeté ne sera attractif pour de futurs habitants que dans la mesure où ceux qui y résident les accueilleront positivement grâce à des améliorations sensibles liées à leur arrivée. Les habitants déjà là sont les principaux prescripteurs qui peuvent encourager d'autres ménages à s'installer. S'ils ont l'impression que leurs conditions ne s'améliorent pas ou bien s'ils ont l'impression que les réaménagements bénéficient seulement aux nouveaux venus, ils développeront des réactions de rejet à leur égard [...]. Le nouveau quartier risque de connaître des tensions ».

---

<sup>182</sup> BONETTI M., 2004, « Les risques de dérive dans la transformation des grands ensembles », *Les annales de la recherche urbaine*, n°97, pp. 35-42. TABET J., 1999, « La résidentialisation du logement social à Paris », *Les annales de la recherche urbaine*, n°83-84, pp. 155-163.

<sup>183</sup> BONETTI M., 2004, *op. cit.*

## 2.3 | LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL COMME OPPORTUNITE D'ACCOMPAGNEMENT DES MUTATIONS URBAINES (2003-2005).

Si la concertation n'apparaît pas optimale dans le projet urbain, la communication, elle, joue à plein. En effet, puisqu'il s'agit de tenter de diversifier la population, et donc d'en attirer une nouvelle, il convient pour les gestionnaires de changer l'image de ces GE pour partie boudés par les Stéphanois, en donnant à voir les changements qu'ils connaissent.

Parmi les différents supports produits se trouvent les plaquettes d'information. Sur l'une d'elles, on lit que « *le grand ensemble de Beaulieu [est] patrimoine stéphanois* » (voir image ci-dessous). Puisqu'une communication est menée autour, cette qualification en patrimoine, qui s'appuie sur la labellisation du GE *Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle* par le ministère de la Culture en 2003, est ainsi à considérer comme un atout : la plus-value symbolique que dégage le patrimoine semble ici visée pour donner une image valorisante du GE aux Stéphanois. La valorisation du patrimoine institutionnel architectural apparaît ainsi, au premier abord, d'abord comme un adjuvant (communicationnel) du projet ANRU. Et donc un des outils de ce dernier, au même titre que la démolition-reconstruction, la résidentialisation ou l'adaptation au vieillissement.

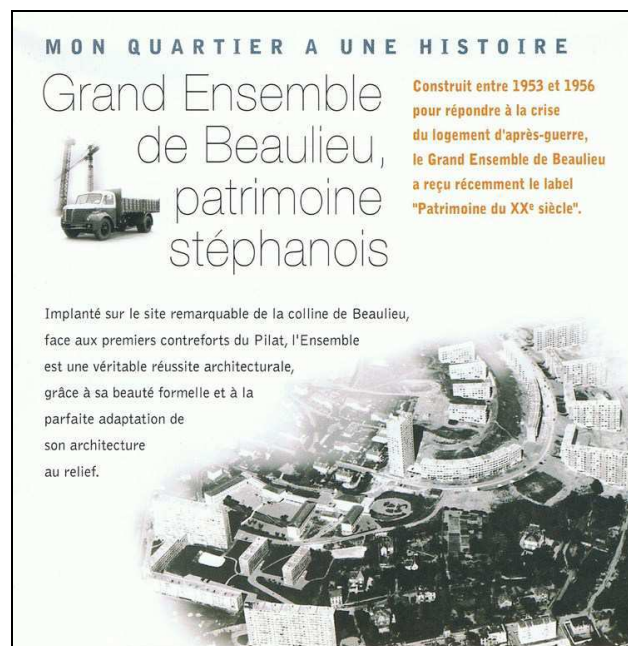


Image 59 : Extrait de la plaquette « Quartiers Sud-Est, rénovation urbaine ». Ville de Saint-Etienne, n.d.

On touche alors ici à une autre particularité des GE dans la décennie 2000 : en plein contexte de renouvellement urbain, l'architecture et l'urbanisme d'une partie d'entre eux se voient dotés d'une valeur qui les fait entrer dans la sphère du patrimoine national ; et cette nouvelle donne peut être récupérée, comme ici pour Beaulieu, par les institutions gestionnaires dans le but d'alimenter le projet urbain.

Aussi, dans ce troisième temps du développement consacré à l'actualité des GE dans les décennies 2000 et 2010 et aux outils mobilisés pour les redynamiser, il s'agit de s'intéresser

plus spécifiquement, à travers l'exemple du sud-est de Saint-Etienne, à la valorisation des GE au titre du patrimoine architectural, historique et culturel institutionnel.

Le premier point abordé sera celui de l'argumentaire du discours institutionnel légitimant la valeur patrimoniale accordée aux GE. Il apparaît en effet inévitable d'en reconstituer les éléments clés, à travers le cas de Beaulieu dont l'exemplarité va être démontrée par une comparaison avec la région parisienne : en quoi des GE constituent-ils du patrimoine ?

Le deuxième point du développement proposera de reconstituer les étapes de la définition de Beaulieu comme patrimoine architectural institutionnel, et de raisonner ainsi davantage en terme de processus, selon la posture et la pédagogie chères aux sciences sociales : quand et comment le discours patrimonial a-t-il émergé ? Quels acteurs se sont impliqués ? Pourquoi les gestionnaires semblent-ils aujourd'hui adhérer ? Ces éléments amèneront alors à approfondir l'articulation entre le projet urbain et la valorisation institutionnelle du patrimoine, en essayant de clarifier les enjeux qu'il peut y avoir derrière les démarches culturelles engagées.

### **2.3.1 | DES GRANDS ENSEMBLES COMME PATRIMOINES ARCHITECTURAUX : FONDEMENTS D'UN DISCOURS.**

L'historien de l'architecture Bernard Marrey accorde une place au GE de Beaulieu dans son *Guide Rhône-Alpes de l'architecture du XX<sup>e</sup> siècle*<sup>184</sup>. Cet ouvrage, réalisé pour le compte du Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) du Rhône, s'efforce de repérer des sites emblématiques de l'architecture du siècle dernier, sans prétendre à l'exhaustivité mais en se voulant toutefois assez complet. En effet, rédigé parallèlement à l'élaboration jusqu'en 2003 de la liste des édifices à labelliser *Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle* en Rhône-Alpes, le guide intègre ces derniers, tout en débordant largement puisqu'il propose quantité d'autres immeubles.

Le propos sur Beaulieu tenu dans cet ouvrage apparaît ici comme un élément sur lequel s'appuyer pour analyser le discours de justification de la valeur patrimoniale qui lui est accordée. En l'articulant à une présentation des spécificités architecturales et urbaines construite en mobilisant des études en sciences humaines sur le GE, des documents d'archives (propos des instigateurs dans la presse grand public et technique, note des architectes, photographies) et des entretiens avec des habitants de la première heure, il s'agit de reconstituer le discours ayant valu labellisation au GE de Beaulieu.

#### **2.3.1.1 | Spécificités architecturales et urbaines des grands ensembles.**

> *Le geste architectural.*

Une spécificité bâtie importante de Beaulieu est son parti architectural (et son plan-masse) spectaculaire, tout du moins dans sa partie sud, autour de la rue Le-Corbusier (la partie nord

---

<sup>184</sup> MARREY B., 2004, *Guide Rhône-Alpes de l'architecture du XX<sup>e</sup> siècle*, Lyon, Editions Picard, pp. 280-281.

étant plus massive et banale)<sup>185</sup>. Ici, sur une pente très prononcée, les architectes réalisent une composition que l'on peut qualifier d'organique : les immeubles (une tour de vingt-deux niveaux et treize des dix-huit barres que compte l'opération) sont implantés en fonction des courbes de niveau, les grands au bas des pentes et les petits au sommet, suivant un étagement autour d'une rue tracée en corniche (l'actuelle rue Le-Corbusier) dominant le boulevard Karl-Marx et surplombée par la rue Georges-Clemenceau.

Ces immeubles sont de dimensions variées et les façades principales de chacun d'entre eux sont différentes, avec loggias (ou balcons) et claustras en éléments préfabriqués d'un côté et fenêtres de l'autre.

La prise en compte du relief et la répartition des volumes sont les éléments clés de l'adaptation de ce GE à son site naturel, qualifiée de « réussie » par les observateurs<sup>186</sup>. Avec le soin apporté aux détails (façades, entrée d'immeubles...), ils constituent quelques-uns des attraits principaux de la composition architecturale de Beaulieu.

Dans une note rédigée en 1954 reproduite ci-dessous, les architectes de l'opération présentent plus en détail cette composition. L'iconographie d'archive et contemporaine insérée ici permet quant à elle d'en donner un aperçu visuel.



**Image 60 : Vue aérienne de Beaulieu peu après l'achèvement des travaux.**

Archives Métropole Habitat Saint-Etienne.

<sup>185</sup> « Le plan [que les architectes] élaborent est un beau résultat de la tradition des Beaux-arts et des contraintes de l'industrialisation utilisant parfaitement le site. Tournant le dos à la ville, les bâtiments sont implantés face au massif du Pilat, parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau et dominés par une tour de vingt-deux étages. 1 260 logements abritant plus de 5 500 personnes sont ainsi construits en deux ans. Ils bénéficient tous du confort moderne avec une double orientation, des balcons éventuellement protégés par des claustras, etc ». MARREY B., *op. cit.*

<sup>186</sup> B. Marrey donc, mais aussi : BLANC J.-N., BONILLA M., et TOMAS F., 2003, *Les grands ensembles, une histoire qui continue*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, 260 p.

## **Encadré 2 : Les architectes présentent le parti architectural de Beaulieu – Le Rond-Point**

« Dans ce site remarquable, constitué par les versants sud et ouest de la colline de Beaulieu, à pentes très prononcées : 13 centimètres par mètre sur le versant ouest, 26 centimètres par mètre sur le versant sud, l'envergure de l'opération permet une réalisation homogène et la recherche d'un grand parti architectural.

Ce parti résulte plus particulièrement de la topographie très accusée, qui a permis un étagement des bâtiments implantés, soit parallèlement, soit perpendiculairement aux courbes de niveaux.

Une seule voie de circulation a été créée, elle continue la large voie [actuelle rue Le-Corbusier] amorcée par le MRU [ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme] pour la desserte d'une cité construite en 1948, elle décrit une très ample courbe à flanc de coteau et va se raccorder, vers le col de la Marandinière, avec une voie prévue au plan d'extension [boulevard de la Palle]. Au centre de la composition, devant le centre commercial, cette voie se développe en un large boulevard en corniche ; de ce belvédère la vue est particulièrement intéressante sur la partie sud de la ville et les derniers contreforts de la montagne. Une deuxième voie importante au bas du versant sud reprend, en améliorant son ancien tracé, un boulevard depuis longtemps projeté par la Ville de Saint-Etienne [boulevard Karl-Marx]. Toutes les autres voies de desserte de la Cité sont étroites (de 2 à 3 m) et conçues dans l'esprit de voies de parc, la circulation des véhicules y sera pratiquement inexistante.

Le plan de voirie ne comporte aucune place, qu'il eut été malaisé d'établir à cause de la pente du terrain, mais quelques plates-formes à l'usage de parking ont été réservées. Les immeubles sont au nombre de vingt.

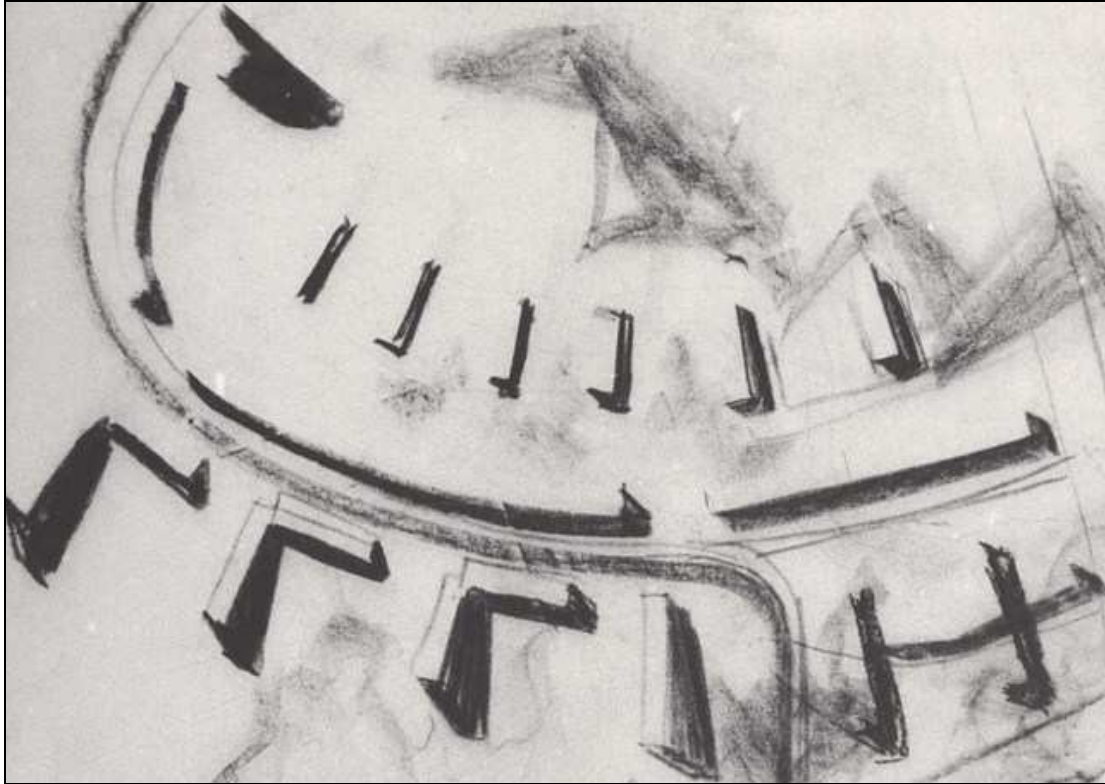
En ce qui les concerne, le maquette montre le souci d'éviter la monotonie par une grande variété dans le volume et le groupement des bâtiments ; en effet, sur le versant ouest, on relève : un grand bâtiment isolé de 14 étages (D), un ensemble de trois bâtiments : de 14 niveaux (A), de 6 niveaux (B), une longue bande de 4 niveaux (C) ; puis deux petits bâtiments isolés de 6 niveaux (E et F) ; au centre de la composition, comme un signal, une tour de 22 étages (H) ; au sommet, quatre petits immeubles de 4 à 5 niveaux (K, L, M, N) ; sur le versant sud, bordant au nord la grande voie et faisant suite à la tour : une longue bande d'immeubles relativement bas (I), dont le rez-de-chaussée sera occupé par les boutiques du centre commercial et le bâtiment (J) où sera placée une garderie d'enfants ; en contrebas de la voie se placent quatre groupes de bâtiments (O, P, Q, R, S, T, U) ; chaque groupe est desservi par une passerelle, au niveau de la route, qui se prolonge par une coursive desservant les cages d'escaliers (non des logements) ; par ce système il a été possible, sans ascenseurs et avec toutes les conditions de sécurité requises, de desservir quatre étages au-dessus de la coursive, quatre au dessous et enfin, quatre par un accès par la voie inférieure, soit 12 étages.

Les architectes ont recherché des effets de masses inégales se silhouettant dans le ciel et jouant sous la lumière par leurs orientations opposées ; des effets de contraste entre les façades largement ouvertes, avec loggias au sud et à l'ouest, et celles fermées par des claustras, au nord.

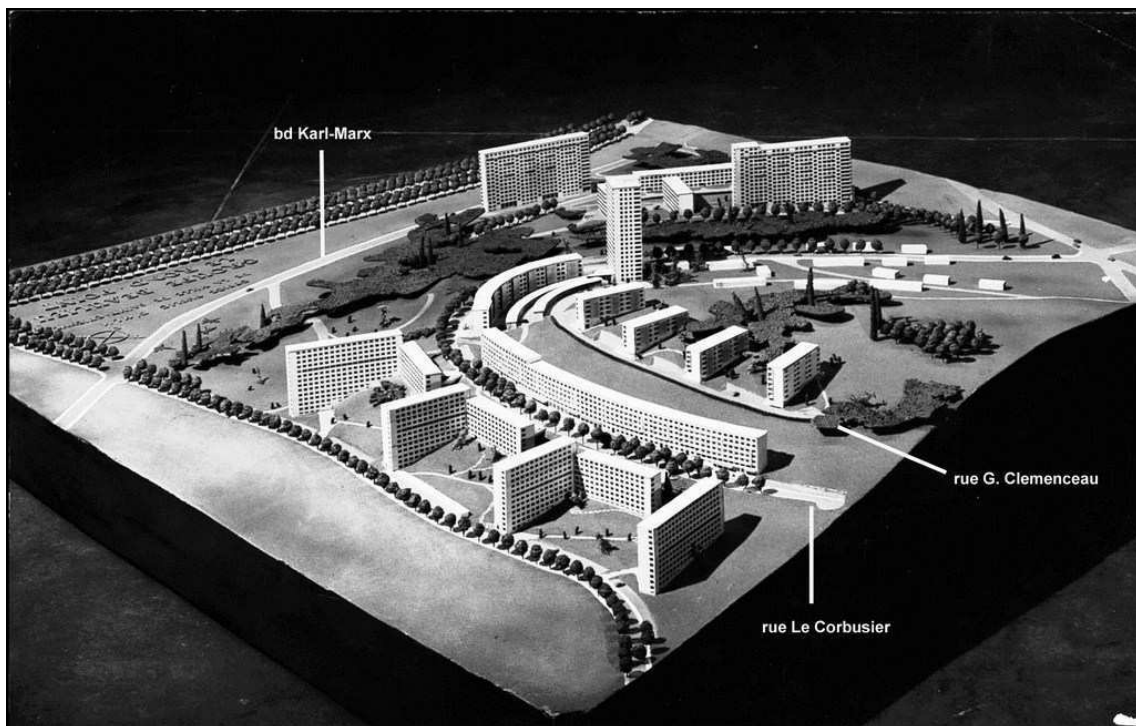
Mais la dimension de la composition, la masse importante des bâtiments, la construction normalisée avec répétition d'éléments avec un matériau rude, la silhouette rigide des terrasses aboutissent à une impression monumentale non exempte d'une certaine sévérité. Pour adoucir cet aspect et pour rétablir l'échelle humaine, quelques détails à hauteur d'œil ont été traités avec beaucoup de liberté, par exemple : les entrées d'immeubles, le patio reliant la tour et le centre commercial ; dans le même esprit, certains ouvrages extérieurs ont été conçus en matériau rustique : passerelles et murettes en maçonnerie de granit brut, escaliers en dalles de pierres, etc. ; enfin, l'implantation très libre des bâtiments est telle que la notion de prospect a complètement disparu ; les espaces verts, d'un seul tenant, plantés de bouquets d'arbres et de parterre de fleurs, les voies et chemins bordées de haies vives, quelques vasques et œuvres d'art bien choisies constituent un vaste parc d'agrément ».

*Annales de l'Institut Technique du Bâtiment et des Travaux Publics,  
juin 1954, n° 78, pp 545-547.*





*Image 61 : Dessin au fusain de l'opération Beaulieu  
attribué à l'architecte Edouard Hur (1949-50 environ)  
TOMAS F., 2004, Variations autour du patrimoine, un cas d'école : le Forez,  
Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, p. 215.*



*Image 62 : Maquette de l'opération Beaulieu – Le Rond-Point.  
Archives Métropole Habitat Saint-Etienne.*



*Images 63 à 65 : Beaulieu, quelques détails architecturaux à échelle humaine.*

Le patio reliant la tour et la Rotonde avec mur en pierres, le toit ouvert du patio et une entrée d'immeuble  
R. Kaddour, mai 2005, mai 2005 et octobre 2010.

A l'échelle de l'appartement, quelques éléments méritent aussi d'être présentés ici puisqu'ils sont soulignés par les différents travaux sur la valeur architecturale de Beaulieu, sous l'angle de la valeur d'usage.

En effet, en pleine crise du logement, les appartements de Beaulieu permettent de diffuser assez largement quelques innovations du domaine de l'habité. A commencer par l'ouverture du logement à la lumière (qui va de pair avec la vue dégagée) : les appartements sont en effet traversants (ceux en bout de barre ont même une triple orientation), et les fenêtres sont larges. Cette ouverture à la lumière est même complétée par des prolongements extérieurs (balcons, loggias), ce qui n'est pas si courant dans les GE et l'est encore moins dans les logements du tout début des années 1950.

Cette place faite à la lumière et la présence de l'eau et de l'air dans l'appartement renvoient aux conceptions hygiénistes qui président dès le XIX<sup>e</sup> siècle à la conception du logement populaire. Beaulieu intègre ces éléments : toilettes et salles de bain sont bien entendu présentes.

Mais la réflexion va plus loin : le souci de l'hygiène est dépassé pour intégrer celui du « confort moderne » évoqué par Bernard Marrey. Celui-ci se matérialise dans la surface, l'organisation et l'équipement du logement.

Sur les 1 262 logements que compte l'opération, 87 sont des T1, 550 sont des T2, 583 des T3, 35 des T4 et sept des T5. Il s'agit ainsi globalement de petits logements (en nombre de pièces). Il semble en fait que les promoteurs et concepteurs se soient efforcés de répondre mathématiquement à la crise en livrant un nombre de logements le plus important possible. La présence de pièces bien distinctes (salle de bain, toilettes, cuisine, chambre) et, le plus souvent, plus nombreuses que celles du logement précédemment occupé par les locataires, permet toutefois à ceux-ci d'accéder à l'intimité.

La surface moyenne des logements est de 53 m<sup>2</sup>, ce qui peut sembler peu (tout du moins aujourd'hui). Les locataires en sont toutefois satisfaits : c'est là encore, le plus souvent, plus important que dans le logement précédent.

Au niveau de l'organisation, il faut noter la volonté de séparer un espace dédié aux pratiques culinaires (cuisine) d'un autre consacré aux soins du corps et du linge (salle de bain). La partition jour / nuit n'apparaît, elle, que plus tard, avec l'opération de la Palle en particulier.

L'équipement du logement, en revanche, est complet, en cette période où la conception de l'habitation aspire à combler le dénuement des ménages. Des rangements (placards d'évier, grands placards à porte) sont intégrés aux cuisines, aux chambres et aux salles de bain. Les claustras, avec les parois préfabriquées que les habitants surnomment rapidement « casiers à bouteilles », permettent un séchage aisé du linge. Les logements sont enfin conçus de manière à pouvoir accueillir tous les équipements électroménagers qui commencent à se diffuser largement.

A Beaulieu, entre l'échelle du GE et celle du logement, la conception des parties communes, si elle n'intègre pas de révolution, n'en est pas moins représentative du logement social de cette période. L'accès aux logements se fait par deux systèmes : des escaliers qui viennent prolonger des ascenseurs marquant des arrêts à demi-palier dans trois des 20 immeubles, et des coursives. Si, comme le précisent les architectes, les coursives sont implantées pour des raisons de coûts (économie d'installation d'ascenseurs), elles renvoient à l'idée de communauté qui anime la conception du logement populaire, puisqu'elles sont censées être un activateur social, à l'image des rues intérieures des unités d'habitation de Le Corbusier.

Le développement des échanges entre habitants est toutefois plus largement imaginé à l'échelle des parcs et jardins, une autre des spécificités de Beaulieu signalée dans le guide de B. Marrey<sup>187</sup>.

### > *Dimension paysagère.*

Pour l'aménagement des espaces extérieurs (près de 72 % de la surface de l'ensemble), si la maquette comme la présentation de l'opération par Hur et Gouyon transcrite plus haut montrent qu'un travail important est prévu, seuls les grands escaliers et la voirie sont dessinés et réalisés à l'achèvement des immeubles.

L'aménagement des espaces verts à proprement parler est plus lent que le reste. D'après l'historienne du paysage Bernadette Blanchon, il faut attendre 1964<sup>188</sup> pour le voir débiter, et plusieurs années encore pour le voir achevé. Toutefois, la lecture de la presse locale amène à conclure à un délai plus court : en 1956, il y est fait part de « *jeunes arbres* » plantés<sup>189</sup>. Il est cependant certain, d'après les témoignages recueillis auprès d'habitants, que l'aménagement des espaces verts n'a pas immédiatement suivi la construction des immeubles. Des locataires présents de longue date évoquent en effet des contrats avec les fermiers voisins pour la fauche des herbages, et parlent de la facilité, durant plusieurs années, à reconnaître en centre-ville les habitants de Beaulieu parmi les passants : ce sont ceux qui ont de la boue sur leurs chaussures...

Ce décalage temporel avec la réalisation des immeubles semble s'expliquer par des raisons budgétaires : dans le but de faire réaliser des économies à la commune, l'aménagement des espaces verts, d'un coût total de 300 millions de francs, est financièrement pris en charge par l'office, suivant un principe d'étirement des budgets sur plusieurs années.

Pour Bernadette Blanchon :

« ce délai rejoint pourtant les conceptions de J. Marc, qui aimait laisser 'vivre' un ensemble d'habitation avant d'en réaliser les espaces extérieurs, pour, par exemple, s'inspirer des chemins tracés par l'usage ».

C'est en effet à l'ingénieur Jean Marc<sup>190</sup>, directeur de l'équipe de jardiniers municipaux et conseiller technique pour l'office d'HLM<sup>191</sup> que la réalisation des espaces extérieurs est

---

<sup>187</sup> « Les espaces plantés ont été traités par les services municipaux comme des rues et des squares avec des arbres d'alignement, des haies et des massifs d'épineux sur les pentes, favorisant ainsi l'intégration de l'architecture à son site ». MARREY B., op. cit.

<sup>188</sup> BLANCHON B., AUDOUY M., THIBAUT E., 1998, *Pratiques paysagères en France de 1945 à 1975*, rapport, Versailles, Ecole nationale supérieure du paysage, commanditaire : Plan construction et architecture, 98 p.

<sup>189</sup> « En route pour Beaulieu II. Bientôt les premiers coups de pioches afin de loger 1000 familles », *La Tribune-Le Progrès*, 5 octobre 1956.

<sup>190</sup> La biographie réalisée ici s'appuie sur un entretien avec l'un des membres de l'équipe horticole de Métropole habitat qui a connu M. Marc, ainsi que sur : BLANCHON B., AUDOUY M., THIBAUT E., 1998, *Pratiques*

confiée. Ce méridional, né en 1906, est diplômé ingénieur de l'Ecole nationale d'Horticulture (promotion 1922), à laquelle il est entré à l'âge de 17 ans. Il possède une forte personnalité<sup>192</sup> et sa signature est visible dans l'ensemble des jardins et aménagements qu'il réalise à Saint-Etienne, mais aussi dans tout le département (parc de l'Europe<sup>193</sup>, parc du Bouchet au Chambon-Feugerolles, Montbrison,). Si bien qu'aujourd'hui, un grand parc du nord de Saint-Etienne (qu'il n'a pourtant pas réalisé) porte son nom.

Si, pour Bernadette Blanchon, Marc est « *totalelement impliqué dans l'équipe d'architectes* »<sup>194</sup> et très proche d'Edouard Hur, l'absence actuelle totale de plan des jardins dans les archives de Métropole habitat et de la Ville semble indiquer qu'il n'y a pas vraiment eu de projet préalable pour les espaces verts<sup>195</sup>. C'est en tout cas l'avis de François Tomas, qui affirme : « *il faut reconnaître que tant le maître d'ouvrage que les maîtres d'œuvre ne [...] s'étaient guère préoccupés [des espaces verts]* », et ce jusqu'au « *dernier moment* »<sup>196</sup>.

Cela n'empêche toutefois pas un aménagement original, voire peut-être cela le permet-il. Pour François Tomas<sup>197</sup> :

« comme dans les autres grands ensembles, il s'agit d'espaces interstitiels entre de hauts immeubles, mais comme dans la ville héritée du XIX<sup>e</sup> siècle leur traitement a été celui d'un boulevard et de jardins publics ».

Les espaces sont découpés, notamment avec des rues et des chemins piétonniers reliant les immeubles entre eux. Ces voies, comme les escaliers, sont accompagnées de clôtures métalliques, de haies vives et d'alignements de massifs d'arbres d'essences variées. Lorsque le relief et la surface le permettent, des squares, des parterres de fleurs et de plantes basses (dont la rose, plante favorite de Marc, aujourd'hui disparue à Beaulieu), des massifs d'arbustes et des terrains de jeux sont implantés. Les pelouses indifférenciées sont limitées au strict minimum.

François Tomas explique cet aménagement spécifique par un décalage entre les réflexions et pratiques des architectes et celles des jardiniers<sup>198</sup> :

« tant l'ingénieur des Services techniques municipaux que le personnel qui en furent chargés n'avaient, à la différence des architectes, aucune pratique de l'espace vert moderne, et ils

---

*paysagères en France de 1945 à 1975*, rapport, Versailles, Ecole nationale supérieure du paysage, commanditaire : Plan construction et architecture, 98 p.

<sup>191</sup> Où il fait mettre en place un service d'espaces verts (l'actuelle « équipe horticole » implantée à la Marandinière).

<sup>192</sup> Les jardiniers de l'équipe horticole de Métropole habitat qui l'ont connu parlent à son sujet du « Père Marc », pour évoquer son expérience comme, semble-t-il aussi, l'autorité professionnelle dont il pouvait faire preuve.

<sup>193</sup> Un article de *La Tribune* indique qu'il contribue à l'aménagement du parc de l'Europe. « Saint-Etienne, ville verte ! Un parc boisé de neuf hectares va bientôt être aménagé à la Métare », *La Tribune-Le Progrès*, 16 juillet 1964.

<sup>194</sup> BLANCHON B., AUDOUY M., THIBAUT E., 1998, *op. cit.*, p. 52.

<sup>195</sup> D'où les difficultés à dater la réalisation.

<sup>196</sup> BLANC J-N., BONILLA M., et TOMAS F., 2003, *op. cit.* p. 158.

<sup>197</sup> *Idem.*

<sup>198</sup> BLANC J-N., BONILLA M., et TOMAS F., 2003, *op. cit.* p. 159. Mais Bernadette Blanchon apporte toutefois quelques nuances : « *s'agit-il véritablement d'un retard [...] ? La réalité est sans doute plus complexe : ce travail est à la fois caractéristique de l'état des pratiques paysagères d'alors, témoin d'une étape de leur évolution et l'expression d'une signature de talent. [...] De notre point de vue, l'intervention paysagère propose bien plus que des jardins traditionnels. La réflexion sur les pieds de bâtiments, les entrées d'immeubles, les rampes et les talus de rattrapage de niveaux etc. n'est pas rapportable aux interventions héritées du XIX<sup>e</sup>, mais porte les signes d'une nette évolution de la conception et des pratiques. L'ampleur et le dessin des massifs, l'usage de lignes et d'une géométrie sous-jacente, mais souple et appuyée sur les courbes de niveau, le choix des essences, en font un mélange des pratiques traditionnelles et modernes ; on peut déjà y lire quelque chose de la couture modeste revendiquée par les paysagistes des années 80* ». BLANCHON B., AUDOUY M., THIBAUT E., 1998, *op. cit.*, p. 52.

conçoivent des jardins traditionnels comme si l'on avait eu affaire à des rues et des squares de quartiers anciens. De manière paradoxale, c'est donc à un retard [...] que l'on doit l'une des plus belles réussites que nous connaissons dans l'aménagement des espaces extérieurs d'un grand ensemble de logements sociaux ».

Les parcs et jardins, au moins autant que la composition organique du plan-masse et les formes et volumes des immeubles, car plus directement appréciables par les habitants, ont eux aussi grandement contribué à l'attribution d'une valeur architecturale et urbaine patrimoniale au GE de Beaulieu.



*Images 66 à 70 : Espaces verts à Beaulieu – Le Rond-Point.*

R. Kaddour, mai 2005

### **Encadré 3 : Aperçu non exhaustif des végétaux plantés à Beaulieu**

*Arbres utilisés en alignement* : acacias (rue Le-Corbusier), érables pourpres (bd Marx, bâtiment P), peupliers d'Italie (le long de la voie express), prunus et érables negundo alternés (bâtiment R).

*Arbres plantés librement* : érables sycomores (barre J), acacias, pins noirs (entre les barres K, L, M), cerisiers du Japon, cèdres dorés, paulownias, épicéas, cèdres de l'atlas, platanes, marronniers (entre les barres en équerre)...

*Haies* : troènes, ifs, lauriers palme, aubépines...

*Massifs fleuris* : buddleias, rosiers, kerrias, chèvrefeuilles arbustifs, carioptéris, pruniers communs, berberis, lauriers palmes, cotinius, wégélias, seringas, groseillers, spirées, genêts, forsythias, aleagnus...

*Couvre-sol* : lierre, symphorine, pervenches, rosiers...

BLANCHON B., AUDOUY M., THIBAUT E., 1998, *Pratiques paysagères en France de 1945 à 1975*, rapport, Versailles, Ecole nationale supérieure du paysage, commanditaire : Plan construction et architecture, 98 p.

Jean Marc n'est pas la seule figure stéphanoise intervenant dans la réalisation du GE de Beaulieu. Les architectes de l'opération sont plus connus encore, et leur notoriété est l'un des critères de la reconnaissance patrimoniale de Beaulieu.

> *Les signatures.*

La réalisation du GE de Beaulieu est confiée aux architectes Edouard Hur et Henri Gouyon. Ils sont assistés de Jean Farat (architecte d'opération) et collaborent d'une part avec de jeunes architectes (Bertholon, Carrot, Gorce, Yves Gouyon fils d'Henri, Goyet, Parmeland, Rouillat, Spilthooren et Tyr), et d'autre part avec l'ingénieur municipal Le Tellier pour l'étude des terrains, de la voirie et des réseaux. L'équipe est ainsi composée de professionnels qui occuperont une place importante dans l'architecture stéphanoise des années suivantes, encadrés par deux architectes expérimentés et déjà très actifs à Saint-Etienne dès l'Entre-deux-guerres : Hur et Gouyon. S'il ne sont pas de renommée nationale, ces deux architectes possèdent une solide notoriété locale et ont marqué le paysage urbain stéphanois par leurs réalisations nombreuses et variées.

Edouard Hur (1903-1974) est né à Saint-Etienne<sup>199</sup>. Il fait des études à l'Ecole régionale des Beaux-Arts de Saint-Etienne, puis à l'Ecole nationale supérieure des Beaux-Arts. Il obtient son diplôme d'architecture en 1928, après avoir été logiste du Grand Prix de Rome. Il s'installe la même année à Saint-Etienne et se lance dans un premier projet important : l'immeuble Paret (angle des rues de la Paix et André-Malraux), qu'il termine en 1934. Deux ans plus tard, il est chargé du plan d'extension, d'aménagement et d'embellissement de la ville de Saint-Etienne (1936-1938).

Architecte des Aciéries de la Marine et collaborateur du ministère de la Défense, il n'est pas mobilisé durant la Seconde Guerre mondiale. C'est ainsi durant cette période qu'il dirige la construction de l'église Notre-Dame de la Paix à Solaure.

Après le bombardement de 1944, il travaille à la reconstruction de bâtiments, dont l'église Saint-François. En 1946, il demande au Conseil de l'Ordre un transfert en Normandie : Henry Bernard, architecte et premier Grand Prix de Rome en 1938<sup>200</sup>, l'y invite afin de participer à la reconstruction de la ville bombardée de Caen. Il est ainsi nommé architecte de l'Université de Caen en 1949, pour laquelle il travaille (études) jusqu'en 1957.

A Saint-Etienne, il travaille sur Beaulieu mais aussi sur d'autres GE du sud-est (HLM et copropriétés de la Métare), en collaboration avec les architectes de son cabinet<sup>201</sup>. Sa collaboration avec Bernard se poursuit durant ces années, avec notamment la réalisation de bâtiments scolaires (lycées du Portail-Rouge et du Mont à Saint-Etienne) ou universitaires (université de Poitiers, 1957-1965).

Il décède le 16 août 1974, alors que les travaux de la Métare sont à peine achevés. Il laisse des réalisations nombreuses et variées, en particulier à Saint-Etienne où elles marquent le paysage : immeubles d'habitation, en copropriété<sup>202</sup>, comme en HLM<sup>203</sup>; bâtiments scolaires

---

<sup>199</sup> La biographie réalisée ici s'appuie sur un cartel de présentation consulté au service Ville d'art et d'histoire de la Ville de Saint-Etienne et des documents en dépôts aux Archives départementales de la Loire : fonds 74J (archives du cabinet Edouard Hur).

<sup>200</sup> Architecte de la Maison de la Radio, 116 avenue du Président-Kennedy à Paris.

<sup>201</sup> Auguste Goyet, François Couratier, André Dramais.

<sup>202</sup> Rue Albert-I<sup>er</sup>, avenue de Rochetaillée, boulevard Karl-Marx – Les Pervenches – , résidence Chantegrillet, immeuble Le Panoramic cours Fauriel entre autres.

<sup>203</sup> Solaure, Jomayère, rues de la Montat et du Monteil, Sorbiers...

et universitaires<sup>204</sup> ; commerces<sup>205</sup> ; équipements sportifs<sup>206</sup> ; bâtiments administratifs<sup>207</sup> ; monuments et bâtiments civils<sup>208</sup> ; station d'épuration de Solaure, entre autres réalisations. Aussi, pour les historiens de l'architecture Mario Bonilla et Daniel Vallat<sup>209</sup> :

« [Edouard Hur], polyvalent et également compétent dans différents domaines, [...] pourrait correspondre au profil du technicien moderne formé au Bauhaus : planification urbaine, immeubles, villas, usines, grands magasins [...], aménagement intérieur de bijouteries, kiosques à journaux en béton armé, etc. ».

Il est distingué par les Palmes académiques et est nommé officier de la Légion d'honneur en 1955.



*Images 71 et 72 : Quelques réalisations d'Edouard Hur à Saint-Etienne.*

Le lycée du Portail-Rouge et l'immeuble Paret.

R. Kaddour (janvier 2012), carte postale La Cigogne (n.d., collection privée).

Henri Gouyon<sup>210</sup> (1902-1975), fils d'un maçon de la Creuse, est diplômé ingénieur-architecte de l'Ecole des Travaux Publics de Lyon en 1925. La même année, il fonde avec Armand Subit, qu'il a rencontré en 1924 chez l'architecte Auguste Bossu<sup>211</sup>, une « agence-entreprise » spécialisée dans l'habitation, à l'image de celle de Roux-Spitz à Paris et de Bossu à Saint-Etienne (la Société des immeubles par étages). Le partage des tâches se fait en fonction des goûts et aptitudes de chacun : Gouyon s'occupe des chantiers, tandis que Subit s'attache au travail en agence. Bien qu'étant assez sollicités par des clients particuliers (hôtel particulier réalisé pour le pharmacien Hatier rue de la Richelandière par exemple), ils sont de fidèles

<sup>204</sup> Maison des étudiants de l'Ecole des Mines, lycée Honoré d'Urfé...

<sup>205</sup> Dont le Monoprix de la place du Peuple et, pour les GE du sud-est, le centre commercial de la Métare.

<sup>206</sup> Tribune Henri-Point du stade Geoffroy Guichard, piscine de Villeboeuf...

<sup>207</sup> Trésorerie générale de la Loire, transformation de la CAF avenue Loubet.

<sup>208</sup> Il est architecte conseil des Bâtiments civils de la Loire et réalise le monument aux morts place Fourneyron, avec le sculpteur Rochette.

<sup>209</sup> BONILLA M., VALLAT D., 1987, *Les immeubles d'appartements modernes, Saint-Etienne, 1923-1939*, Saint-Etienne, CEF / EASE, pp. 173-174.

<sup>210</sup> Là aussi, la biographie réalisée s'appuie sur un cartel de présentation consulté au service Ville d'art et d'histoire de la Ville de Saint-Etienne et des documents en dépôt aux Archives départementales de la Loire : fond 95J (archives déposées par Mme Gouyon, issues de l'agence Gouyon).

<sup>211</sup> Architecte des Maisons sans escaliers et de l'Immeuble moderne à Saint-Etienne (inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques).

partisans de la copropriété (rues de la République, Buisson, Voltaire, Michelet, Balaÿ, cours Fauriel, place Dorian...).

Mario Bonilla et Daniel Vallat renseignent sur les particularités du travail de Subit et Gouyon :

« s'ils partagent un enthousiasme pour les principes modernes [« bien-être, air, lumière » est le slogan de Henri Gouyon], ils se méfient des théories corbuséennes et plus encore, des solutions techniques et constructives qui n'ont pas été suffisamment testées. Ainsi, par exemple, s'ils acceptent et pratiquent la technologie du béton armé, ce sera toujours en multipliant les précautions et en restant très prudent quant aux dimensionnements des ouvrages – ni les minces parois de 20 cm, ni, a fortiori, le plan libre ! – ».

Pour qualifier leur travail, Bonilla et Vallat parlent ainsi de « *modernisme mesuré* »<sup>212</sup>.

L'association des deux architectes est toutefois dissoute en 1934. De 1935 à 1949, Henri Gouyon diversifie ses activités au sein de sa propre agence. Il construit de nombreux immeubles d'habitation à Saint-Etienne, dont la résidence Dorian place Jean-Moulin (12 étages, 44 m de haut, 1948) et le palais Anatole France (rues du Général-Leclerc, du Onze-Novembre et Désiré-Claude, 1937)<sup>213</sup>. Mais Gouyon travaille aussi hors de la Loire, puisqu'il crée des filiales à Valence (1937-1942) où il construit la résidence Victor Hugo entre le centre ancien et la gare (1939-1940) et le cinéma Rex, à Casablanca (1949-1954) et à Alger où il anime une équipe de bâtisseurs de 1954 à 1962.

De 1949 à 1966, avec son fils Yves qui l'a rejoint dans l'agence, il travaille, entre autres, sur les GE du sud-est de Saint-Etienne, mais aussi d'autres immeubles d'habitation collectifs (la tour Borie au pied de Montreynaud construite entre 1953 et 1961 et la résidence Libération, avenue du même nom en 1959-1962 sont les plus marquants).

En 1966, il s'associe avec l'un de ses collaborateurs depuis 1962, Jean-Pierre Clément, et fonde le cabinet G2C qui participe à la réalisation de la Maison de la culture, en collaboration avec les architectes Ferraz et Seignol. Il laisse à sa mort, en 1975, l'une des plus grosses agences d'architecture de Saint-Etienne (qui prend le nom de SPCA CIMAISE en 1978).

En plus de la paternité d'architectes et paysagistes de notoriété locale, Beaulieu a quelques parrains de renommée nationale : Eugène Claudius-Petit ministre de la Reconstruction, Adrien Spinetta directeur de la construction et Jean Dubuisson architecte conseil de la DDE de la Loire.

Avec les spécificités architecturale et urbaine, la valeur patrimoniale de Beaulieu repose aussi, dans le propos de Bernard Marrey, sur un argument historique.

---

<sup>212</sup> BONILLA M., VALLAT D., 1987, *Les immeubles d'appartements modernes, Saint-Etienne, 1923-1939*, Saint-Etienne, CEF / EASE, p. 153.

<sup>213</sup> Ce second immeuble, qui regroupe quatre copropriétés autonomes, soient 70 appartements de trois à huit pièces, ainsi que des garages en sous-sol (les premiers de Saint-Etienne) et une cour intérieure plantée, avec un bassin et des jets d'eau, est l'un des programmes de logements stéphanois les plus importants d'avant-guerre, par la taille mais surtout par la qualité des prestations des appartements (chauffage central, eau chaude, vides-ordures, 300 m de balcons filants côté Grand'Rue...) et parties communes (ascenseurs, décors – miroirs, ferronneries, marbres, une sculpture... –).





*Images 73 à 75 : Quelques réalisations d'Henri Gouyon à Saint-Etienne.*  
La Maison de la culture, l'hôtel Hatier et le Palais Anatole France.  
R. Kaddour (avril 2006).

### 2.3.1.2 | GE et histoire de l'architecture.

Marrey situe Beaulieu comme un moment précis de l'histoire de l'architecture du XX<sup>e</sup> siècle : une transition entre un avant à mettre en lien avec la « *tradition des Beaux-arts* », et son après, dont la modernité s'exprime au travers de « *l'industrialisation* » de la construction<sup>214</sup>.

Au sein de l'histoire architecturale des GE présentée en introduction, Beaulieu est atypique. La personnalité et le savoir-faire de ses architectes et de son ingénieur horticoles, actifs depuis l'Entre-deux-guerres dans la réalisation d'opérations « traditionnelles », amènent à une production formelle dont la modernité n'est pas à mettre en doute (Beaulieu est bel et bien un GE, le premier de l'agglomération) mais qui, pour autant, ne se veut pas en rupture totale avec la tradition. Evoquant l'opération, le maire et les architectes parlent en effet de « nouveau quartier » et de « cité », soient des termes faisant référence à des productions traditionnelles. A Saint-Etienne, elle est à situer entre des opérations comme Solaure et Chantalouette, cités-jardins tardives, et le GE de Montchovet qui s'inscrit dans l'architecture fonctionnaliste. Au niveau national, et suivant la typologie présentée en introduction, Beaulieu serait donc à placer en transition entre les GE précurseurs d'avant les années 1950 et la génération de GE plus ou moins inspirés de la Charte d'Athènes. Avec cette particularité, et sachant que ce GE est l'un des six premiers de France, il apparaît donc effectivement comme un indicateur important de l'histoire de l'architecture des GE et du XX<sup>e</sup> siècle. Ce que soulignent le label qui lui a été attribué et les propos de Bernard Marrey.

Un autre élément fait de Beaulieu une étape de transition dans l'histoire de l'architecture du XX<sup>e</sup> siècle : le mariage qu'il propose entre des techniques constructives traditionnelles et modernes.

La composition urbaine et architecturale reconnue de Beaulieu aurait pu être toute autre : d'après négociations ont en effet lieu entre l'Etat et la Ville sur la conception de ce GE. Le début des années 1950 apparaît comme un tournant dans l'histoire de l'architecture du XX<sup>e</sup> siècle et du logement, avec la mise en place par l'Etat de la production industrialisée du logement, que la Ville ne souhaite mettre en œuvre que partiellement. Renvoyant aujourd'hui à ce contexte architectural et historique particulier, mis au jour par François Tomas<sup>215</sup>, le GE de Beaulieu possède ainsi une valeur testimoniale que la labellisation *Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle* tient à souligner.

Les mois qui suivent la décision de construction de Beaulieu voient les divergences entre l'Etat et la Ville se multiplier. Depuis plusieurs années, l'industrialisation du secteur du bâtiment français est à l'ordre du jour, avec des arguments variés (réduire les coûts et délais de construction, économiser la main-d'œuvre, s'affranchir des aléas climatiques en transférant en usine certaines étapes du chantier...). C'est l'Etat qui donne l'impulsion décisive à sa mise en œuvre à travers un ensemble de procédures réglementaires et incitatives. Jusque dans les années 1960, il crée et alimente en effet les marchés susceptibles de stimuler le renouvellement des méthodes de construction (et donc couvre par le grand nombre de

---

<sup>214</sup> « Elu maire en 1947, Alexandre de Fraissinette devint aussi président de l'Office d'HLM de la ville. A la recherche de terrains à bâtir, de préférence loin des fumées d'usines et des poussières de mines, il découvre 13 hectares appartenant aux Hospices civils. En 1950, le conseil municipal les achète avec un prêt de la caisse des dépôts et consignations et confie aussitôt l'étude du projet à trois architectes reconnus à Saint-Etienne. On vit alors dans l'idée de construire un monde nouveau dont les deux repoussoirs sont le taudis du centre-ville et le pavillon de banlieue 'mangeur' d'espace ». MARREY B., *op. cit.*

<sup>215</sup> BLANC J-N., BONILLA M., et TOMAS F., 2003, *Les grands ensembles, une histoire qui continue*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, 260 p.

commandes les surcoûts que ce renouvellement entraîne pour les entrepreneurs et fabricants). Le secteur du logement, en particulier le logement social, apparaît rapidement comme un laboratoire pour servir de moteur à l'industrie du BTP.

Au sortir de la guerre, des appels à idées sont lancés pour améliorer les procédés de construction et augmenter le niveau de confort des logements (équipements). Aussi, les perfectionnements techniques se multiplient-ils. La préfabrication<sup>216</sup> est expérimentée et développée. D'autres réflexions portent sur les matériaux nouveaux ou à adapter (brique, béton, verre, aluminium, parpaings, pierres...), dans toutes les composantes du bâti (murs, planchers, ossatures, toitures, poutrelles, dalles de plancher...), mais aussi sur les réductions de la main d'œuvre et des temps de pose, l'amélioration du matériel de chantier (coffrages de grandes dimensions, chauffants, tunnels...), etc. L'ensemble des innovations est ensuite validé par des procédures de normalisation et d'agrément, sous la houlette du Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB, créé en 1947).

Puis, de l'expérimentation, l'Etat souhaite passer à la diffusion et à la production réelle. Pour ce faire, et comme le rappelle le rapport de visite du chantier de Beaulieu (4 mai 1954), le ministère estime nécessaire d'une part de « *procéder par chantiers importants [...] sans imposer de délais trop courts* »<sup>217</sup>, afin de rentabiliser les investissements des entreprises. Il s'engage alors, à partir de 1951, dans le financement de la construction massive d'ensembles de logements programmés sur plusieurs années, avec des objectifs quantitatifs fixés dans le cadre de la planification économique de la France. Le plan Courant lancé cette année-là met en œuvre des réalisations dont le rythme doit atteindre 10 000 logements par an jusqu'en 1955. L'opération de Beaulieu initiée par la Ville est intégrée, avec cinq autres<sup>218</sup>, dans le programme dit du « Secteur industrialisé » de la première année.

Pour ces opérations, l'Etat souhaite que soit mis en œuvre un groupement des « *commandes des maîtres d'ouvrage (huisseries, portes intérieures, appareils sanitaires, meubles de cuisine, etc.)* », ainsi que, « *avant l'appel à concurrence des entreprises, [...] des études préalables poussées dans tous les détails de l'exécution et aboutissant à une définition absolument précise des ouvrages demandés* »<sup>219</sup>. Sur ce dernier point, il souhaite donc qu'un Bureau d'études techniques (BET) soit associé à chacune des opérations financées, afin de mettre au point les « *détails nécessaires à la réalisation dans toutes les techniques relevant plus spécialement de l'art de l'ingénieur (étude du sol, fondations, ouvrages en béton armé, chauffage et ventilation, rédaction des cahiers des charges de travaux, planning des travaux, organisation du chantier)* »<sup>220</sup>. La pratique est nouvelle : les concurrents sont invités à constituer des équipes pluridisciplinaires où l'architecte, jusqu'alors seul concepteur, doit désormais réfléchir de concert avec le BET et les entreprises. Dans l'esprit de l'Etat, l'industrialisation nécessite en effet de repenser la distinction existant jusqu'alors entre conception et exécution : les procédés techniques et les produits standardisés doivent être conçus en même temps que le projet architectural, et non plus après lui. Les architectes perdent donc une partie de leur prééminence, devant la primauté de la rentabilité et des logiques entrepreneuriales. L'importance donnée à l'ingénieur devient dès lors très grande<sup>221</sup>.

---

<sup>216</sup> Soit la production d'éléments préparés au préalable (en atelier ou en usine) afin de permettre de réduire le travail du chantier à de simples opérations de montage et de finition.

<sup>217</sup> *Annales de l'Institut Technique du Bâtiment et des Travaux Publics*, juin 1954, n° 78, p. 545.

<sup>218</sup> Le Havre, Angers, Bron-Parilly, Boulogne-sur-Mer et Pantin.

<sup>219</sup> *Annales de l'Institut Technique du Bâtiment et des Travaux Publics*, op. cit., p. 545.

<sup>220</sup> *Annales de l'Institut Technique du Bâtiment et des Travaux Publics*, op. cit., p. 549.

<sup>221</sup> Au point de faire dire à Fernand Pouillon, architecte très actif à l'époque, que Spinetta « *voulait construire la France avec les ingénieurs : les architectes, gens sans expérience, seraient soumis à la technique...* ». POUILLON

Un BET, dirigé par l'ingénieur Levrier, est donc adjoint par l'Etat à l'équipe de l'opération Beaulieu à Saint-Etienne. Mais les études réalisées par les architectes sont déjà avancées au moment où l'Etat retient l'opération dans le cadre du « Secteur industrialisé », et le maire souhaite imposer des entreprises de BTP locales pour d'évidentes raisons économiques. Alors, si la négociation ne semble pas facile (« *nous nous sommes battus à l'époque du démarrage pour garder les entrepreneurs et les techniciens locaux* », se souvient le président de l'office<sup>222</sup>), le milieu local « *ne s'en laisse pas conter* »<sup>223</sup> et le ministère doit composer. La Ville obtient que l'ingénieur municipal Le Tellier, membre de l'équipe de concepteurs locaux mise en place par le maire et l'office, soit intégré au BET, que le plan de masses ne soit pas modifié et qu'une grande majorité d'entreprises locales obtienne le marché<sup>224</sup>. L'Etat, lui, impose d'une part qu'un concours à part soit mis en place pour les portes, huisseries, appareils sanitaires et meubles de cuisine standardisés, et d'autre part la mise en œuvre d'une rationalisation du plan d'étage type (avec abaissement de la hauteur sous plafond à 2,40 mètres). Un compromis porte sur les types de logements, que l'Etat souhaite réduire à cinq, mais qui sera finalement porté à neuf avec les variantes, sans circulation (pas de couloir). Un compromis est aussi retenu pour les procédés constructifs, avec mise en œuvre à la fois de solutions traditionnelles (avec l'argument qu'elles sont mieux adaptées aux rigueurs climatiques stéphanoises) et de quelques autres modernes, comme le montage des mains courantes d'escaliers et des parois séchoirs à partir d'éléments préfabriqués.

Les entreprises locales bénéficient dès lors, pour longtemps, d'un marché protégé de la concurrence extérieure (on les retrouve, pour partie, à la construction des autres GE de Saint-Etienne). Comme aucune d'entre elles n'a la taille suffisante pour réaliser l'opération, le système de « l'entreprise générale » est adopté : les sociétés stéphanoises les plus développées, Stribick, Lantermoz et Thinet, sont associées, cette dernière jouant le rôle de constructeur mandataire<sup>225</sup>. Thinet et Stribick sortiront confortées de l'opération et participeront à l'aventure des GE français en Rhône-Alpes.

Pourtant, pour André Vant « *cela n'a entraîné ni un processus de concentration (a prévalu un système de coalition qui va désormais monopoliser le marché), ni un processus d'industrialisation (les seules innovations techniques ont amené un perfectionnement des métiers, non sans éclatement justifiant une nouvelle répartition du travail : par exemple, chez Thinet, l'abandon du coffrage à la parisienne, planche par planche, pour l'utilisation des banches, puis du coffrage métallique)* »<sup>226</sup>, ce que le ministère regrette.

Au final, avec ces compromis, Beaulieu apparaît du point de vue technique et parmi les six opérations conçues dans le cadre du « Secteur industrialisé », comme la moins conforme aux souhaits des instigateurs parisiens.

---

F., *Mémoires d'un architecte*, Ed. du Seuil, Paris, 1968, pp 223-225, cité par TOMAS F., *Les grands ensembles*, op. cit.

<sup>222</sup> *L'écho de Saint-Etienne*, n°44, mars 1970, cité par VANT A., *Imagerie et urbanisation*, op. cit., p. 254.

<sup>223</sup> TOMAS F., 2003, « Naissance d'un grand ensemble : Beaulieu – Le Rond-Point », op. cit. p. 139.

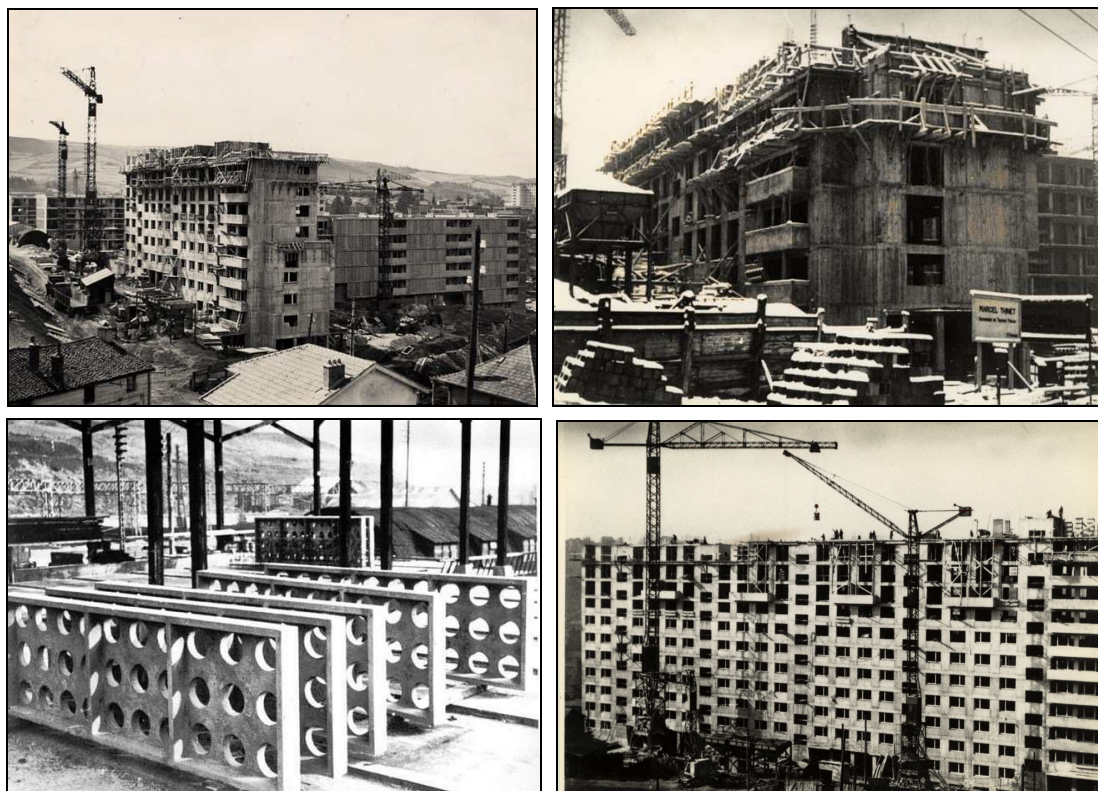
<sup>224</sup> Les entreprises réalisant Beaulieu : Sté Forezienne des Travaux Publics (fondations et terrassements), Mondon, Vve Lyotard et Lorrain (plâtrerie-peinture), Loubat, Greze (vitres), Thinet, Yroud et C<sup>ie</sup>, Stribick (menuiserie, quincaillerie), Gravier, Berne et C<sup>ie</sup> (serrurerie), Berne et C<sup>ie</sup>, Gravier, Venroux (plomberie), Gravier, Berne et C<sup>ie</sup>, Berthelon et C<sup>ie</sup> (chauffage), Mazet, Despréaux, Gerin Fres, Béal et C<sup>ie</sup> (électricité), Mines de bitume et d'asphalte du Centre (étanchéité), Otis (ascenseurs), Brun père et fils (parquets), Groupement Industriel de Manufactures de Menuiseries, Gravier et Etablissements St-Laurent (portes, huisseries, sanitaires et meubles cuisine).

<sup>225</sup> Elles ont profité des grands chantiers d'après-guerre : Stribick s'est développée par la construction de barrages dans le cadre de la politique d'EDF ; Lantermoz a participé au programme de développement des Houillères du Bassin de la Loire ; Thinet a réalisé entre autre des usines et cités en Lorraine.

<sup>226</sup> VANT A., 1981, *Imagerie et urbanisation*, op. cit., p. 255.

Mais pour François Tomas, ce sont ces compromis entre les intentions de l'Etat et celles de la municipalité qui dotent Beaulieu de spécificités architecturales aujourd'hui reconnues et valorisées<sup>227</sup> :

« avec le recul que nous donnent les années écoulées et parce que nous savons ce qui s'est passé par la suite, on ne peut que souligner ce qu'avait de précieux ce moment de transition où il n'y avait d'autre solution que le compromis. Ce compromis grâce auquel le grand ensemble de Beaulieu présente des qualités architecturales et urbaines, qui ont sans doute beaucoup contribué à ce qu'il ait dès le départ été bien perçu et vécu par ses habitants et, fait beaucoup plus rare, que cela se soit poursuivi jusqu'à nos jours ».



*Images 76 à 79 : Le chantier de Beaulieu – Le Rond-Point*  
Archives Métropole habitat Saint-Etienne

<sup>227</sup> TOMAS F., 2003, « Naissance d'un grand ensemble : Beaulieu – Le Rond-Point », *op. cit.* p. 151.



*Image 80 : Le chantier de Beaulieu – Le Rond-Point*  
Archives Métropole habitat Saint-Etienne

Le discours de légitimation d'une valeur patrimoniale architecturale et urbaine pour Beaulieu repose donc sur un double argumentaire artistique (architecture) et historique.

Ce discours est commun à celui valant reconnaissance à d'autres GE, en région parisienne notamment où la DRAC Ile-de-France labellise en 2010 quarante ensembles de logement dont des GE. L'argument des spécificités formelles et stylistiques est avancé comme à Beaulieu pour légitimer la valeur patrimoniale : la composition urbaine originale est mise en avant pour les Grandes Terres à Marly, les Pyramides à Ivry, les gradins et étoiles des productions de Renaudie et Galhouistet, et la qualité plastique est pointée pour la Cité de l'Etoile à Bobigny ou les Bleuets à Créteil. Par ailleurs, comme pour Beaulieu, la conception des appartements, mais aussi la réflexion apportée à l'articulation espace public – espace privé, sont établies comme critères par la DRAC Île-de-France pour intégrer dans sa liste des ensembles de logements conçus par des architectes comme Renaudie, Chemetov ou autres.

Les espaces verts sont aussi l'un des critères forts retenus par les techniciens de la DRAC Île-de-France et les chercheurs qui s'y associent pour établir la liste parisienne. B. Blanchon, au sujet cette fois-ci d'ensembles parisiens, affirme que<sup>228</sup> :

« la vision idéale d'immeubles baignant dans la verdure et le principe de libération du sol font la part belle aux espaces ouverts. Voulus généreux, fluides et partagés, ils constituent une qualité essentielle de ces quartiers ».

<sup>228</sup> BLANCHON B., « Un vaste champ d'expérimentation pour les premiers architectes paysagistes » dans COLLECTIF, 2010, 1945-1975. *Une histoire de l'habitat. 40 ensembles « Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle »*, Paris, Beaux arts éditions, p. 22.

Le discours « patrimonial », axé sur l'art et l'histoire, n'est enfin pas sans rappeler les logiques du monument historique. La loi du 31 décembre 1913 définit ce dernier comme suit<sup>229</sup> :

« les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public, sont classés comme monuments historiques ».

Les compléments apportés à la définition par les auteurs du *Manuel méthodologique de la protection au titre des monuments historiques*<sup>230</sup> donnent même des points essentiels de concordance entre l'argumentaire mis en avant par les artisans de la reconnaissance des GE et la définition du monument historique.

Les auteurs expliquent en effet<sup>231</sup> :

« si l'histoire et l'art demeurent les fondements essentiels du classement [parmi les monuments historiques], la signification pratique de ces deux vocables a [...] notablement évolué depuis 1913. Evolution ratione materiae d'une part, qui a conduit à étendre le classement, d'abord limité aux productions de l'architecture savante, aux témoignages de l'architecture industrielle et de la construction vernaculaire. Ne restent exclus, par définition, du classement parmi les monuments historiques, que les 'monuments naturels', qui relèvent de la loi de 1930 sur les sites. [...] Evolution ratione temporis d'autre part : aux édifices de l'antiquité et du Moyen-Âge, seuls objets de la sollicitude des fondateurs du service des monuments historiques, se sont ajoutés successivement ceux de l'époque classique, puis du XIX<sup>e</sup> siècle, et en dernier lieu ceux du XX<sup>e</sup> siècle, de telle sorte qu'il n'existe aujourd'hui plus de terminus ad quem ; la seule restriction, qui n'est d'ailleurs pas de droit mais d'usage, concerne les oeuvres des architectes vivants ».

L'architecture du XX<sup>e</sup> siècle n'étant ainsi pas exclue de la sphère des monuments historiques, les ensembles de logement sociaux peuvent *a priori* prétendre y entrer.

Pour l'argument historique en revanche, la valeur testimoniale mise en avant dans la reconnaissance des GE n'a pas la force d'un renvoi à un fait historique clairement identifié et précis, à l'image de constructions comme Versailles par exemple. Mais cette caractéristique tend à disparaître des critères d'identification des MH. Les auteurs du *Manuel méthodologique de la protection des immeubles au titre des monuments historiques*, assurent en effet<sup>232</sup> :

« le dernier trait saillant de la jurisprudence récente de la commission [des monuments historiques] est l'exclusion quasiment systématique des monuments porteurs d'un souvenir historique au sens traditionnel du terme, tels que champs de bataille ou maisons d'hommes illustres : dès lors que les immeubles en cause ne présentent pas, de surcroît, un intérêt au point de vue de l'art, ou de l'histoire non événementielle, la commission se montre presque toujours défavorable au classement ; si la maison de Pasteur et celle de Clémenceau n'étaient pas déjà classées de longue date, il y a tout lieu de penser qu'elles seraient refusées, ou à la rigueur inscrites sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ».

---

<sup>229</sup> JAMOT F., MARX J., AUDIBERT M., DENANTE S., 2003, *La protection des immeubles au titre des Monuments historiques, Manuel méthodologique*, Ministère de la culture et de la communication, direction de l'architecture et du patrimoine, [<http://www.culture.gouv.fr/culture/infos-pratiques/guides/dapa-protection/introduction.pdf>], consulté le 19 avril 2010.

<sup>230</sup> Idem.

<sup>231</sup> Le Corbusier a néanmoins connu la protection de l'un de ses bâtiments.

<sup>232</sup> JAMOT F., MARX J., AUDIBERT M., DENANTE S., 2003, *La protection des immeubles au titre des Monuments historiques, Manuel méthodologique*, Ministère de la culture et de la communication, direction de l'architecture et du patrimoine, [<http://www.culture.gouv.fr/culture/infos-pratiques/guides/dapa-protection/introduction.pdf>], consulté le 19 avril 2010.

Au sujet de l'intérêt public évoqué dans la définition de « monument historique », qui peut sembler exclu de l'argumentaire de reconnaissance patrimoniale des GE, les auteurs du manuel méthodologique pointent là aussi une évolution<sup>233</sup> :

« sa signification s'est profondément transformée depuis le début du siècle. Sans entrer dans une analyse détaillée, il suffit de rappeler que, en 1913, l'intérêt 'public' était encore peu différent de l'intérêt 'national', qui était le critère du classement dans la première loi sur les monuments historiques, en 1887. Dans l'esprit de l'époque, le classement pouvait donc s'appliquer à des immeubles relativement modestes, comme la maison de Jeanne d'Arc à Domrémy ou la lanterne des morts de la Souterraine, mais pas à des monuments d'intérêt seulement anecdotique ou local. De nos jours, l'extension du champ d'action de l'Etat et des autres personnes publiques, opérée sous la pression de la nécessité dans les périodes de guerre et de reconstruction, a entraîné une inflation concomitante de la notion d'intérêt public, celle-ci étant la justification de celle-là. Dès lors que l'intérêt public peut qualifier les activités les plus diverses des collectivités publiques, il n'est plus un moyen de sélection assez précis pour limiter l'extension du champ de classement. En pratique, intérêt public équivaut désormais à intérêt de premier ordre, intérêt majeur, voire grand intérêt. C'est une qualification, ce n'est plus un critère ».

Ainsi, un discours patrimonial s'apparentant à celui du monument historique est tenu pour Beaulieu et d'autres GE durant les années 2000. Il s'agit à présent, à travers l'exemple de Beaulieu, d'analyser comment ce discours a émergé et s'est traduit dans des actions de médiation culturelle, puis de voir comment ces actions s'articulent au projet urbain.

### **2.3.2 | BEAULIEU : TROIS TEMPS DE RECONNAISSANCE PATRIMONIALE ACADEMIQUE.**

Dès leur construction, le GE de Beaulieu et ses 1 200 logements, très attendus, ont bonne presse. Par la suite, l'image se maintient, auprès des occupants comme de l'ensemble des Stéphanois, du fait notamment des politiques urbaines soucieuses de la préservation du cadre de vie (physique et social). C'est avec ces éléments pour toile de fond que le processus aboutissant à la tenue d'un discours patrimonial sur Beaulieu se développe, avec notamment trois temps qui apparaissent aujourd'hui essentiels : le travail des chercheurs locaux en urbanisme, qui a construit le discours, puis la labellisation *Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle*, qui en a permis une vulgarisation de ce discours, et enfin la réalisation d'un projet de médiation culturelle conduit par Saint-Etienne Ville d'art et d'histoire, qui a traduit le discours en action sur le terrain et a conduit à articuler patrimoine et projet urbain.

Pour reconstituer ces trois temps, avec l'identification des acteurs et enjeux, des entretiens avec les protagonistes et des documents administratifs et techniques contemporains, qui seront présentés tout au long du développement, sont mobilisés comme sources d'informations.

---

<sup>233</sup> JAMOT F., MARX J., AUDIBERT M., DENANTE S., 2003, *La protection des immeubles au titre des Monuments historiques, Manuel méthodologique*, Ministère de la culture et de la communication, direction de l'architecture et du patrimoine, [<http://www.culture.gouv.fr/culture/infos-pratiques/guides/dapa-protection/introduction.pdf>], consulté le 19 avril 2010.



### 2.3.2.1 | Etudes universitaires: une reconnaissance locale (années 1980-2004).

L'intérêt porté dans les années 1980 par les chercheurs locaux à Beaulieu est un préalable déterminant à l'élaboration du discours patrimonial architectural sur ce GE et à la conduite d'action de médiation culturelle.

A partir de la fin des années 1970, le monde français de la recherche s'intéresse à un champ jusqu'alors peu exploré : l'histoire des villes et des formes urbaines. Au niveau institutionnel, cet intérêt se traduit par la création en 1972 par le ministère de la Culture d'un secrétariat de la Recherche architecturale, qui devient en 1978, dès lors qu'il passe au ministère de l'Équipement, le bureau de la Recherche architecturale (BRA)<sup>234</sup>. Au niveau de la littérature scientifique, l'intérêt pour les villes et les formes urbaines se mesure dans la publication d'une multitude de travaux à partir du début des années 1980, dont les très connus cinq tomes de *L'histoire de la France urbaine* sous la direction de Georges Duby<sup>235</sup>. Les chercheurs impliqués, par leur posture et leur méthodologie, portent un regard critique et distancié sur la ville.

Saint-Etienne n'est pas en reste, les premiers travaux universitaires sur la ville et son histoire paraissent dès les années qui suivent la fondation de l'Université (1969). Parmi les plus importants se trouvent le *Saint-Etienne, histoire de la ville et de ses habitants* d'Etienne Fournial<sup>236</sup> et la thèse de doctorat d'André Vant, *Imagerie et urbanisation, recherches sur l'exemple stéphanois*<sup>237</sup>. Dans cette dernière André Vant loue le parti architectural élaboré par les architectes de Beaulieu et en signale les principales caractéristiques, celles-là même qui seront ensuite soulignée par Bernard Marrey dans son *Guide Rhône-Alpes de l'architecture du XX<sup>e</sup> siècle*.

Quelques années plus tard, l'équipe Ville, architecture, histoire (VAH) de l'Université (Centre d'études foréziennes<sup>238</sup> - CEF) et de l'Ecole d'architecture de Saint-Etienne se penche à son tour sur le GE dans ses travaux sur les formes urbaines de la ville<sup>239</sup>. L'équipe, née au milieu des années 1980, est animée à partir de la fin de celles-ci par le géographe François Tomas (programmation, recherche) et alimentée par le travail de fond d'une part des deux enseignants de l'Ecole qui la fondent, Mario Bonilla (architecte - historien)<sup>240</sup> et Daniel Vallat (professeur d'arts plastiques et graphiques), et d'autre part des étudiants de l'Ecole d'architecture qu'ils encadrent.

---

<sup>234</sup> LENGERAU E., 2010, « La recherche architecturale et urbaine, une histoire de quarante ans », *Culture et recherche*, n°122-123, [[http://www.culture.gouv.fr/culture/editions/documents/cr122-123\\_p46-55.pdf](http://www.culture.gouv.fr/culture/editions/documents/cr122-123_p46-55.pdf)], consulté le 8 janvier 2011.

<sup>235</sup> FEVRIER P-A., DUBY G., 1980, *La ville antique, des origines aux IX<sup>e</sup> siècle, Histoire de la France urbaine, Tome 1*, Paris, Seuil, 640 p. ; CHEDEVILLE A., DUBY G., LE GOFF J., ROSSIAUD J., 1980, *La ville médiévale, des carolingiens à la Renaissance, Histoire de la France urbaine, Tome 2*, Paris, Seuil, 674 p. ; CHARTIER G., DUBY G., 1981, *La ville classique, de la Renaissance aux révolutions, Histoire de la France urbaine, Tome 3*, Paris, Seuil, 654 p. ; AGULHON M., DUBY G., 1983, *La ville de l'âge industriel, Le cycle Haussmannien 1840-1950, Histoire de la France urbaine, Tome 4*, Paris, Seuil, 736 p. ; DUBY G., RONCAYOLO M., 1985, *Croissance urbaine et crise du citoyen, Histoire de la France urbaine, Tome 5*, Paris, Seuil, 668 p.

<sup>236</sup> FOURNIAL E., 1976, *Saint-Etienne, histoire de la ville et de ses habitants*, Horvath, Saint-Etienne, 426 p.

<sup>237</sup> VANT A., 1981, *Imagerie et urbanisation, recherches sur l'exemple stéphanois*, Saint-Etienne, Centre d'Études Foréziennes, 661 p.

<sup>238</sup> Co-fondé en 1967 par F. Tomas, P-R. Gaussin et C. Longeon, il est alors le premier et le plus grand centre de recherche en sciences humaines créé au sein de ce qui allait devenir l'Université de Saint-Etienne.

<sup>239</sup> L'historique du travail de l'équipe VAH est effectué via une recherche bibliographique et un entretien avec D. Vallat (21 octobre 2010).

<sup>240</sup> Architecte, diplômé à Rosario en Argentine, Mario Bonilla se rend en Europe pour une tournée post-diplôme. En France, il rencontre Georges Candilis, dont il devient le secrétaire particulier. L'opportunité se présentant, il devient enseignant à l'Ecole d'architecture de Saint-Etienne au début des années 1980.

L'équipe étudie et présente Beaulieu et ses spécificités architecturales en 1989 dans *Cartes et plans*<sup>241</sup>, puis en 1993 dans *L'immeuble collectif des années 1950*<sup>242</sup>. Quelques années plus tard, dans la deuxième moitié des années 1990, l'équipe réalise pour le BRA une étude en trois volets sur les GE. En 2003, l'étude donne lieu à une publication, *Les grands ensembles, une histoire qui continue*<sup>243</sup>... L'agglomération stéphanoise y tient une place importante, et les cas des GE de Montreynaud et de Beaulieu sont abordés. La connaissance de ce dernier s'affine, avec notamment une mise en lumière des divergences initiales entre la Ville et l'Etat sur la mise en œuvre du programme, élément lui aussi aujourd'hui mis en avant dans la valorisation patrimoniale de Beaulieu, sous l'angle de la paternité locale de l'opération. Dans l'ouvrage *Variations autour du patrimoine. Un cas d'école : le Forez*<sup>244</sup>, François Tomas reprend l'article sur Beaulieu réalisé pour la publication précédente, en y ajoutant un ultime paragraphe dans lequel il se prononce pour une action de valorisation patrimoniale spécifiquement consacrée à Beaulieu :

« en 2003 on fêtera le cinquantenaire de l'ouverture du chantier de ce premier grand ensemble stéphanois. J'espère que ce sera l'occasion d'en découvrir ou redécouvrir les qualités [...]. Je crois même qu'il serait judicieux de saisir cette occasion pour reconnaître, à côté des gratte-ciel de Villeurbanne, de l'unité d'habitation de Firminy ou des Etoiles de Givors, sa valeur patrimoniale ».

François Tomas connaît le GE de Beaulieu de longue date, et y a supervisé en 1978-1979, en qualité d'adjoint au maire Joseph Sanguedolce délégué à l'urbanisme, une réhabilitation des logements [1.2.1.3 p.121]. Peut-être peut-on donc voir aussi dans son propos une forme de légitimation *a posteriori* de son action politique.

Son appel à une reconnaissance a toutefois une importance quand on sait l'influence que les travaux menés par l'équipe VAH ont eu sur « *l'invention*<sup>245</sup> » du patrimoine stéphanois.

Ces travaux renseignent sur les formes urbaines mises en place durant l'aventure qui a fait de Saint-Etienne la première grande ville industrielle de France. Alors que la ville n'est jugée jusqu'alors digne d'aucun intérêt du point de vue de l'architecture ou de l'histoire<sup>246</sup>, ces travaux montrent au contraire que les opportunités de faire travailler des architectes de notoriété plus ou moins importante (Pierre-Antoine et Jean-Michel Dalgabio, Léon et Marcel Lamaizière, Auguste Bossu, Henri Gouyon, Le Corbusier, André Wogenscky, Christian Devillers...) ont laissé à l'agglomération stéphanoise des édifices, des formes urbaines et des sites intéressants voire remarquables. Sont en effet identifiées des réalisations emblématiques du XIX<sup>e</sup> siècle : la ville néoclassique avec plan en damier dans lequel prennent place des dizaines d'immeubles à cour<sup>247</sup> et bâtiments publics (dont l'hôtel de ville<sup>248</sup>), les collines avec

<sup>241</sup> BONILLA M., TOMAS F., VALLAT D., 1989, *Cartes et plans, Saint-Etienne du XVIII<sup>e</sup> siècle à nos jours, 200 ans de représentation d'une ville industrielle*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, 179 p.

<sup>242</sup> BONILLA M., TOMAS F., VALLAT D., 1993, *L'immeuble collectif des années 1950*, Saint-Etienne, CEF / EASE, 166 p.

<sup>243</sup> BLANC J-N., BONILLA M., et TOMAS F., 2003, *Les grands ensembles, une histoire qui continue*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, 260 p.

<sup>244</sup> TOMAS F., 2004, *Variations autour du patrimoine. Un cas d'école : le Forez*, Saint-Etienne, PUSE, 301 p.

<sup>245</sup> TOMAS F., 2004, « Comment Saint-Etienne a inventé son patrimoine », dans : *Variations autour du patrimoine. Un cas d'école : le Forez*, Saint-Etienne, 301 p.

<sup>246</sup> « Du tour de France de Flora Tristan aux Carnets d'Albert Camus en passant par des dizaines d'autres auteurs, écrivains et journalistes, c'était l'image d'une ville dure pour les hommes, sale, désordonnée et sans attraits qui s'était imposée [...] image renforcée par le recensement de 1946 qui attribuait à Saint-Etienne l'un des parcs immobilier les plus vieux et dégradés de France », TOMAS F., 2004, « Comment Saint-Etienne a inventé son patrimoine », dans : *Variations autour du patrimoine. Un cas d'école : le Forez*, Saint-Etienne, p. 38.

<sup>247</sup> HARDOUIN-FUGIER E., MARTOUREY A., TOMAS F., 1988, *Naissance de la ville industrielle. Les Dalgabio en Forez. 1760-1831*, Saint-Etienne, CEF / EASE, 167 p.

<sup>248</sup> CRETIN C., 2002, *Histoire d'un hôtel de ville*, Saint-Etienne, CEF, p. 40.

maisons de passementiers<sup>249</sup>, le cours Fauriel<sup>250</sup>, des bâtiments industriels<sup>251</sup>, des parcs, des châteaux, et d'autres édifices d'architecture éclectique (ou art nouveau) de la Belle Epoque<sup>252</sup>.... Mais les travaux portent aussi sur le XX<sup>e</sup>, avec un regard sélectif sur l'importante production moderne et fonctionnaliste de la région : immeuble moderne et maisons sans escalier d'Auguste Bossu<sup>253</sup>, édifices de Le Corbusier à Firminy<sup>254</sup>, réhabilitation du quartier Saint-Saëns dans la ZUP de Montreynaud<sup>255</sup> et GE de Beaulieu.

Ces constructions, jusqu'alors peu ou pas connues, font désormais partie de ce qui est considéré comme le patrimoine stéphanois. En effet, une analyse de la liste des sites et édifices protégés et de leur date de protection indique que, sur 34 édifices et sites inscrits ou classés et trois ZPPAUP, soient 37 éléments, 25 ont été présentés dans les travaux de l'équipe Ville, architecture, histoire (soit 65 %) avant leur protection (voir annexe 6 : liste du patrimoine stéphanois protégé). Le sociologue Jean-Noël Blanc, lui aussi membre de l'équipe VAH à partir des années 1990, affirme que<sup>256</sup> :

« le travail de Bonilla, Tomas et Vallat, en permettant de découvrir la valeur du patrimoine urbain stéphanois, a mis en place le premier jalon dans la construction d'une mémoire de ville. Après cette révélation de l'intérêt historique de la cité, les regards sur Saint-Etienne ont changé. [...] *Cartes et plans* a si bien réhabilité le passé de Saint-Etienne aux yeux de ses propres habitants, qu'il a été capable de provoquer des actions de politique urbaine [...]. Après [cette] publication, [...] on classe, on inventorie, on patrimonialise, on préserve, on met en valeur ».

Parmi ces actions de mise en valeur se trouve la campagne de labellisation *Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle* au cours de laquelle Beaulieu est distingué.

### **2.3.2.2 | La labellisation *Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle* : une reconnaissance nationale (2003).**

La valorisation de Beaulieu au titre de patrimoine architectural est à mettre en articulation avec une reconsidération progressive et nationale de l'architecture du XX<sup>e</sup> siècle. En France, environ trois quarts des édifices sont postérieurs à 1914. Les historiens affirment que l'on a plus construit au XX<sup>e</sup> siècle que dans tous les autres réunis. Mais ce siècle est aussi celui où on a le plus démolit. Or, l'historique de la fabrication et de l'extension du patrimoine en France montre que celles-ci sont le plus souvent étroitement liées aux démolitions : naissance des monuments historiques en réaction au vandalisme post-révolutionnaire, loi Malraux dans le contexte de la rénovation des centres anciens, apparition du patrimoine industriel avec la démolition des halles de Baltard... Les démolitions jouent donc un rôle catalyseur. C'est avec leur multiplication que le ministère de la Culture et de la Communication, à partir de la fin des

<sup>249</sup> BONILLA M., TOMAS F., VALLAT D., 1994, *Saint-Etienne au XIX<sup>e</sup> siècle*, Saint-Etienne, CEF / EASE, 209 p.

<sup>250</sup> CRETIN C., 1998, *Le cours Fauriel 1850-1998*, CEF, 318 p.

<sup>251</sup> F. TOMAS (coord.), 1982, *L'usine dans la ville*, Saint-Etienne, CIER-SR / Revue de géographie de Lyon, 125 p.

<sup>252</sup> COLLECTIF, 1995, *Les Lamaizières*, Saint-Etienne, PUSE, 111 p.

<sup>253</sup> BONILLA M., VALLAT D., 1987, *Les immeubles d'appartements modernes. Saint-Etienne, 1923-1939*, Saint-Etienne, CEF / EASE, 203 p.

<sup>254</sup> Par les chercheurs du « Groupe Le Corbusier » de l'Ecole et de l'équipe, MM. Perret et Herbert.

<sup>255</sup> TOMAS F., 1984, « Paysage urbain et aménagement », dans : *Lire le paysage, lire les paysages*, Saint-Etienne, CIEREC. BLANC J-N., BONILLA M., TOMAS F., 2003, *Les grands ensembles, une histoire qui continue*, Saint-Etienne, PUSE, 260 p. Pour le cas de Montreynaud, si nous avons vu dans la partie précédente que la greffe réalisée par l'AUA ne manque pas d'intérêt, sans doute faut-il voir aussi dans le travail de l'équipe VAH sur celle-ci une légitimation de l'action politique de l'ancien adjoint à l'urbanisme F. Tomas (qui en est à l'origine) désormais plus ou moins éloigné des affaires municipales (il reste conseiller d'opposition).

<sup>256</sup> BLANC J-N., 2005, « Pour continuer le travail de François Tomas », dans : BONILLA M., TOMAS F., VALLAT D., *Cartes et plans. Deux siècles de représentation de la ville industrielle*, Saint-Etienne, PUSE, p. 179.

années 1990, fait aboutir la mobilisation vieille de plusieurs décennies d'experts historiens, historiens de l'art et techniciens du patrimoine par une importante campagne d'identification, sensibilisation et valorisation de l'architecture du XX<sup>e</sup> siècle<sup>257</sup> : « *le patrimoine architectural, industriel et technique du XX<sup>e</sup> siècle constitue, sur le plan de sa conservation et de sa mise en valeur, un des enjeux culturels majeurs pour le ministère de la Culture et de la Communication* » explique François Barré, alors directeur de l'Architecture et du Patrimoine<sup>258</sup>. Cette politique vise l'identification, la connaissance, la protection, l'entretien, la restauration, la valorisation et l'animation de l'architecture du XX<sup>e</sup> siècle. Treize mesures sont imaginées en 1998-1999 pour aller dans ce sens, et les deux principales sont d'une part le choix de retenir « le patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle » pour thème des Journées européennes du Patrimoine 2000, et d'autre part la création du label *Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle* (1999). Les DRAC et les services départementaux de l'Architecture et du Patrimoine sont mobilisés. L'enthousiasme est divers selon les secteurs géographiques : PACA et Rhône-Alpes se montrent très dynamiques, en établissant des listes alors que, parallèlement, les milieux locaux de la recherche produisent de nombreuses publications<sup>259</sup>.

C'est aux DRAC que revient la charge de mener l'inventaire des sites à labelliser, et celle de Rhône-Alpes est l'une des premières à se lancer. L'inventaire est réalisé en 2002 par une historienne de l'art, sous la direction du conseiller pour l'Architecture à la DRAC. La liste est établie par le biais d'une enquête qui met à contribution des « personnes ressources », par recoupement et confrontation de leurs propositions : enseignants des écoles d'architecture, personnels des CAUE, des maisons de l'architecture, services de la DRAC, animateurs de l'architecture et du patrimoine des Villes et Pays d'art et d'histoire, etc<sup>260</sup>.

Inévitablement, des ensembles de logements, puisqu'ils ont marqué l'histoire architecturale et urbaine du XX<sup>e</sup>, sont distingués<sup>261</sup>. Parmi eux, des GE. Ces derniers sont en effet une production emblématique du XX<sup>e</sup> siècle. On parle à ce titre d'« ère des GE » pour qualifier les Trente glorieuses. Bruno Vayssière affirme d'ailleurs<sup>262</sup> :

« je pense que les grands ensembles sont pour partie à préserver, dans la mesure où ils constituent le plus gros patrimoine existant en France. On ne peut donc pas le jeter à la poubelle en bloc. On ne peut pas davantage prétendre que ces opérations sont négatives de A à Z. [Je] plaide [pour] la patrimonialisation, au sens fort ».

Dans sa campagne de labellisation *Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle* menée en 2003, la DRAC Rhône-Alpes distingue Beaulieu. Il convient de signaler ici le rôle que les chercheurs locaux jouent dans l'entreprise. : la signalisation qu'ils font du GE dans les travaux précités se double

---

<sup>257</sup> Le ministre Frédéric Mitterrand écrit en 2010 : « *la valorisation de l'architecture du XX<sup>e</sup> siècle et sa prise en compte dans la politique du ministère de la Culture et de la Communication est un axe que je souhaite majeur* » dans COLLECTIF, 2010, *1945-1975. Une histoire de l'habitat. 40 ensembles « Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle* », Paris, Beaux arts éditions, p. 2.

<sup>258</sup> Lettre adressée par François Barré en 2000 à tous les maires de communes labellisées Villes et Pays d'art et d'histoire (archives du service Saint-Etienne Ville d'art et d'histoire).

<sup>259</sup> Pour Rhône-Alpes : COLLECTIF, 2001, *Un présent qui passe, valoriser le patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle*, Lyon, Editions du CERTU, 192 p. MARREY B., 2004, *Guide Rhône-Alpes de l'architecture du XX<sup>e</sup> siècle*, Lyon, Editions Picard, 341 p. COLLECTIF, 2005, *100 % Vingtième. Le patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle en Rhône-Alpes*, Lyon, EMCC / Hebdo Editions, 117 p.

<sup>260</sup> BELMONT Yves, 2006, « Les leçons de l'inventaire de l'architecture du XX<sup>e</sup> siècle en Rhône-Alpes », dans : GUILLOT Xavier (dir.), *Habiter la modernité*, Saint-Etienne, PUSE, pp. 157-164.

<sup>261</sup> Ailleurs dans le monde, différents ensembles de logements de ces périodes sont monuments historiques (ou l'équivalent) : Karl Marx Hof de Vienne, Habitat 67 de l'exposition universelle de Montréal de 1967, etc.

<sup>262</sup> VAYSSIERE B., 2002, « Pour une patrimonialisation délibérée », propos recueillis par Annie Zimmermann dans : *Urbanisme*, Dossier Le grand ensemble, histoire et devenir, n°322, pp 77-78.

de l'influence qu'ils ont sur la campagne menée par la DRAC. Daniel Vallat, qui siège alors à la commission régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS), et l'animatrice de l'architecture et du patrimoine de Saint-Etienne, ex-étudiante de l'École d'architecture de Saint-Etienne et impliquée dans la réalisation de l'ouvrage *Cartes et Plans*, sont mobilisés comme « personnes ressources ». Ils militent pour la labellisation de Beaulieu, défendant par là le GE mais aussi leurs travaux.

La conservation de la mémoire architecturale du XX<sup>e</sup> siècle et d'emblèmes de l'histoire de l'art apparaît comme un enjeu de la valorisation patrimoniale des GE. Mais cet enjeu académique n'est pas le seul à guider cette valorisation. D'autres, plus économiques et plus proches des préoccupations des acteurs locaux dans le cadre du projet urbain, la dynamisent. Il s'agit à présent de saisir ces enjeux à travers le projet de médiation culturelle mis en place sur Beaulieu par Saint-Etienne Ville d'art et d'histoire en 2005.

### **2.3.2.3 | Le projet « Beaulieu, patrimoine urbain du XX<sup>e</sup> siècle » : le patrimoine comme outil de développement (2005).**

Reste en effet pour les partisans locaux de la valorisation du GE de Beaulieu au titre de patrimoine, après 2003, à conduire une médiation autour de cette labellisation : celle-ci ne s'accompagne d'aucune communication, et c'est aux collectivités locales que revient la charge d'apposer les plaques label sur les édifices retenus. La Ville de Saint-Etienne et le service Ville d'art et d'histoire (VAH - direction des Affaires culturelles) engagent cette médiation à partir de 2004. En plein contexte de projet ANRU, le service met sur pied en 2005 un projet de valorisation culturelle du GE intitulé « Beaulieu, patrimoine urbain du XX<sup>e</sup> siècle ». Il comprend la pose de la plaque label, l'implantation d'une signalétique patrimoniale (trois panneaux), la mise en place de parcours de visites, la reconstitution d'un appartement des années 1950 et la rédaction d'un ouvrage.

Ce projet est mené grâce aux moyens financiers mobilisés pour la Biennale de la Ville – Les Transurbaines, fête de la ville (avec manifestations culturelles nombreuses et interventions d'artistes dans l'espace public) mise en place par la municipalité Thiollière afin de communiquer sur les travaux d'équipement et d'embellissement qu'elle mène<sup>263</sup>. Les personnes chargées de la coordination de la Biennale soutiennent le projet de VAH car elles sont très sensibles à la valorisation de l'architecture du XX<sup>e</sup> siècle : François Barré, directeur de l'architecture et du patrimoine lors de la création du label est alors conseiller de M. Thiollière.

Chacune des actions mises en place pour Beaulieu est vue comme un outil de communication porteur d'un message : « *Beaulieu, un GE, peut-être considéré comme un patrimoine de la ville de Saint-Etienne* »<sup>264</sup>.

---

<sup>263</sup> Très coûteuse pour les finances de la Ville, la Biennale est un échec cuisant auprès de l'opinion locale qui n'y voit que des manifestations élitistes (la très grande majorité des budgets va aux artistes internationaux et non aux initiatives locales), décalées (« fête du jaune »... dans la ville verte) et mal préparées (concert nocturne de cloches sans information réelle des riverains). L'évènement ne sera pas reconduit et jouera un rôle dans la défaite de M. Thiollière aux élections suivantes.

<sup>264</sup> SAINT-ETIENNE VILLE D'ART ET D'HISTOIRE, *Beaulieu, patrimoine urbain du XX<sup>e</sup> siècle*, bilan du projet, juin 2005.

> *Saint-Etienne et son patrimoine : retour sur le label Ville d'art et d'histoire*<sup>265</sup>.

La plus-value symbolique et les potentielles retombées économiques que dégage le patrimoine sont recherchées, comme cela va être analysé à présent. La réflexion sur Beaulieu est ici élargie à d'autres projets en Rhône-Alpes dont le service Saint-Etienne VAH s'inspire et auxquels il souhaite s'intégrer. Il convient d'abord de s'intéresser à l'obtention du label VAH par Saint-Etienne puisque, en plus de permettre la présentation de la structure municipale qui y est rattachée et qui porte le projet sur Beaulieu, cela permet de contextualiser la valorisation du patrimoine par la Ville et les logiques qui en sont le moteur.

Depuis quelques décennies, la ville de Saint-Etienne porte un intérêt plus ou moins important à son héritage bâti. En suivant G. Gay, on peut voir dans cette nouvelle donne « *l'expression tardive et atténuée de la nouvelle culture urbaine* »<sup>266</sup>, née et développée dans la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle à partir de l'expérience de Bologne (Italie). L'obtention du label Ville d'art et d'histoire pour le patrimoine des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles va dans ce sens.

A côté des travaux des chercheurs locaux dont l'influence a été vue plus haut, le service municipal des Archives joue un rôle important dans les années 1990. Sous la houlette de sa conservatrice et d'une chargée de mission qui deviendra par la suite l'animatrice de l'architecture et du patrimoine du service VAH, les Archives réalisent en 1995-1997 un inventaire architectural de la ville<sup>267</sup> en collaboration avec la DRAC. En 1997, cet inventaire recense et décrit 2 865 édifices sur l'ensemble du centre-ville. Ce bilan révèle que l'épopée qui a fait de Saint-Etienne la première grande ville industrielle de France lui a légué des édifices et sites représentatifs des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles. La collaboration entre la Ville et la DRAC se poursuit en 1998, afin de sélectionner 219 immeubles à étudier de manière approfondie et de les faire connaître dans la base Architecture – Mérimée du ministère de la Culture consultable sur Internet. La DRAC propose à la Ville de réfléchir à une valorisation de cette architecture stéphanoise méconnue. Elle invite à la protection raisonnée de quelques édifices remarquables ou représentatifs de l'histoire stéphanoise afin d'en permettre une gestion efficace, et lance l'idée d'une labellisation Ville d'art et d'histoire de Saint-Etienne, en espérant que celle-ci fera naître des initiatives de valorisation et des actions culturelles.

Autour de la proposition de la DRAC, une dynamique naît. Du côté de la Ville, le conseiller municipal délégué à « la culture et à l'urbanisme, chargé des questions patrimoniales », militant associatif très sensible à la question, et l'adjointe à la culture adhèrent à la proposition de la DRAC et invitent les techniciennes municipales des Archives à préparer un dossier. Ensuite, ces dernières voient dans le label une interface entre la connaissance et la valorisation, un outil permettant de mener des actions de médiation culturelle à partir de l'ensemble des éléments recueillis par les chercheurs locaux et les campagnes d'inventaire. Et

---

<sup>265</sup> Historique reconstitué par le biais d'un entretien avec l'animatrice de l'architecture et du patrimoine de Saint-Etienne Ville d'art et d'histoire (22 septembre 2008), d'un entretien avec le professeur d'histoire Jacqueline Bayon (20 octobre 2010) et d'une bibliographie : GAY G., 2008, « Réalité et faux-semblants du patrimoine urbain », dans : *Saint-Etienne mutations, lieux – enjeux - acteurs*, Publications de l'Université de Saint-Etienne, pp. 56-59 et TOMAS F., 2004, *Variations autour du patrimoine, un cas d'école : le Forez*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, 301 p.

<sup>266</sup> GAY G., 2008, « Réalité et faux-semblants du patrimoine urbain », dans : *Saint-Etienne mutations, lieux – enjeux - acteurs*, Publications de l'Université de Saint-Etienne, p. 56.

<sup>267</sup> Celui-ci a débuté dès 1993, avec la même chargée de mission, mais au sein de l'association de défense du patrimoine les Amis du Vieux Saint-Etienne (créée en 1930 en résistance à des démolitions, sur le modèle d'associations parisiennes), en plein contexte de réflexion du ministère de la Culture et des DRAC sur l'Inventaire.

ainsi un moyen d'assurer une « *transmission partagée* »<sup>268</sup> des spécificités de l'histoire et de l'architecture de Saint-Etienne, un outil pour les faire connaître, les restituer aux Stéphanois quels qu'ils soient (jeunes, moins jeunes, professionnels, élus...) et les partager avec d'autres. La restitution et le partage leur apparaissent en effet nécessaires, puisque le contexte est alors plutôt aux démolitions hâtives d'immeubles remarquables, tels des hôtels particuliers réalisés par les architectes Lamaizière (Belle Epoque), ou la résidence du chocolatier Pupier dans le quartier de Bellevue. Elles sont persuadées que, au contraire, l'héritage des siècles passés peut offrir des opportunités de développement à la ville dans les domaines de la culture et du vivre ensemble.

Le point de vue de la direction des Affaires culturelles de la Ville converge avec celui de l'association des Amis du Vieux Saint-Etienne, des conservateurs de musées et d'universitaires locaux qui, dès les premières évocations d'une éventuelle labellisation, soutiennent la candidature.

Elaboré de 1998 à 2000, le dossier de candidature défend un « *patrimoine ordinaire* » né d'initiatives stéphanoises originales dans les domaines du travail, du logement, de la vie ensemble, de la mutualité, de la solidarité<sup>269</sup>, en ces termes<sup>270</sup> :

« la notion de patrimoine n'est pas évidente à Saint-Etienne, mais elle existe pourtant sans édifices prestigieux ni monuments ostentatoires... Elle n'est pas réduite aux seuls objets architecturaux mais s'élargit à leur environnement urbain, aux rapports de l'homme à son contexte, des traces les plus anciennes à l'actualité des projets. Le rôle d'une ville ne se limite pas à la préservation et la conservation de sa mémoire et de son héritage. Elle a un rôle moderne à jouer : (re)mettre le patrimoine local à la portée et à la disposition des habitants de la ville afin qu'ils deviennent les meilleurs ambassadeurs d'un patrimoine stéphanois 'réhabilité' ».

En 2000, Michel Thiollière se rend devant le Conseil national des Villes et Pays d'art et d'histoire pour soutenir le projet. La ville est labellisée et, par convention avec le ministère de la Culture, s'engage à identifier et valoriser son patrimoine bâti.

Si la ville est la première de France labellisée pour son patrimoine des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles (suivront Roubaix ou Elbeuf), elle bénéficie par là de l'intérêt déjà plus ancien pour les patrimoines industriels<sup>271</sup> et de ces deux siècles<sup>272</sup>. Pourtant, force est de reconnaître que la politique stéphanoise de valorisation du patrimoine, avant comme après la labellisation, a fait débat en plusieurs occasions. Pour le maire Michel Thiollière et ses techniciens municipaux les plus proches, le passé industriel valorisé par le label est justement ce à quoi la ville doit

---

<sup>268</sup> Entretien avec l'animatrice du patrimoine et de l'architecture de Saint-Etienne Ville d'art et d'histoire (22 septembre 2008).

<sup>269</sup> Idem.

<sup>270</sup> Ville de Saint-Etienne, 2000, *Dossier de candidature au label « Ville d'art et d'histoire »*, p. 1

<sup>271</sup> En même temps que la notion de patrimoine s'élargit, elle revalorise des bâtiments industriels qui, jusqu'à peu encore, étaient systématiquement démolis. Ils apparaissent comme des témoins d'un passé industriel plus ou moins glorieux et, surtout, révolu. Se sentant face à une nécessité de préservation des mémoires, des savoir-faire, des techniques et des lieux liés à la société industrielle, des acteurs de plus en plus nombreux (Etat, mais aussi associations) s'investissent dans l'archéologie industrielle à partir des années 1980.

<sup>272</sup> En pleine apogée de l'architecture moderne et fonctionnaliste, le XIX<sup>e</sup> siècle « *n'est considéré que comme une parenthèse malheureuse entre Ledoux et Le Corbusier* » (TOMAS F., 2004, *Les temporalités des villes*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, 219 p.). Ce jugement s'appuie sur l'idée que le XIX<sup>e</sup> n'aurait pas su créer un style architectural original, ne faisant que du nouveau vieux (néo-classique, néo-gothique, néo-régionaliste...) ou de l'éclectisme. Mais, avec la « nouvelle culture urbaine », on découvre que, tout au long de ce siècle, c'est en fait la ville moderne qui s'est mise en place : règlements d'hygiène et de construction, modèles de circulation, de transport collectif, d'enseignement, de loisirs, d'activité industrielle et commerciale. La ville du XIX<sup>e</sup> s'équipe, grâce à des innovations nombreuses dans la construction (matériaux, techniques, confort – ascenseur), laissant une place à la nature (naissance des grands parcs urbains). Elle ouvre la voie à la ville du XX<sup>e</sup>.

désormais tourner le dos, lancée qu'elle est dans la recherche d'une nouvelle image. Il apparaît que si le maire a défendu le dossier VAH, c'est surtout pour obtenir un label à visibilité nationale dans une perspective de marketing territorial. Il montre en effet lors de son second mandat (2001-2007) son insensibilité à la question du patrimoine. D'une part, priorité absolue est accordée au réaménagement de la ville : quelques édifices historiques pouvant gêner le déroulement car situés sur des espaces clés (péricentre, grandes friches) sont démolis au mécontentement des associations de défense du patrimoine, comme la maison Peurière dans le quartier Tarentaize. Le cas de la manufacture d'armes de Saint-Etienne fait lui aussi beaucoup parler en 2005. La définition mal préparée de l'implantation de la Cité du design, équipement sur lequel le territoire place de grands espoirs, ampute en effet l'entrée administrative du site de deux de ses immeubles, le privant ainsi de sa cohérence, là encore à la grande colère des associations et des défenseurs du patrimoine.

Michel Thiollière suit par là une tendance à la négation du patrimoine industriel (voire un acharnement à vouloir faire disparaître les traces du passé industriel) née sous la municipalité Dubanchet (dont il a été adjoint à l'urbanisme) et marquée sur l'ensemble de l'agglomération stéphanoise. Cette négation peut être illustrée par la disparition de quelques unes des traces les plus marquantes du passé minier<sup>273</sup> et l'échec de la mise en cohérence des musées stéphanois dans les années 1980<sup>274</sup>.

Saisies dans cette épaisseur historique, les logiques du projet politique patrimonial stéphanois paraissent ainsi non linéaires et floues. Aujourd'hui encore, les paradoxes ne manquent pas<sup>275</sup>. On peut suivre Georges Gay et affirmer que<sup>276</sup> :

« sans doute faut-il voir derrière cette cacophonie la difficulté qu'il y a à assumer dans toutes ses composantes un héritage industriel qui, au-delà de sa valorisation dans les mentalités locales, est par nature conflictuel, car y sont inscrites à la fois la mémoire de luttes, celle de l'exploitation et celle d'une domination dont la légitimité est sapée par la valorisation de ce qui est un témoignage de l'échec ».

Pour l'auteur, les entreprises stéphanoises dans la valorisation du patrimoine industriel, à Saint-Etienne (à l'exemple des friches Giron ou Manufrance) comme ailleurs en France, apparaissent comme « *l'ultima ratio de la réhabilitation des espaces en déshérence* ». Le

---

<sup>273</sup> La région stéphanoise a vu l'activité de centaines de puits de mine, pourtant, aujourd'hui, les chevalements encore debout se comptent sur les doigts d'une main (Saint-Etienne, Rive-de-Gier, la Ricamarie, le Chambon-Feugerolles), et leur maintien dans le paysage repose sur des projets patrimoniaux plus ou moins cohérents (l'un est un ornement de rond-point, un autre a été déplacé).

<sup>274</sup> De 1979 à 1983, la municipalité Sanguedolce souhaite fonder un vaste complexe muséographique, en mettant en cohérence le musée d'art et d'industrie et un musée de la Mine, un musée de la Société industrielle et un musée d'Art moderne sur l'ensemble de l'espace du puits Couriot qui vient de fermer ses portes, afin, comme le précise un élu de l'époque, de « *placer Saint-Etienne sur la route des grands musées européens* » (TOMAS F., 2004, *Variations autour du patrimoine, un cas d'école : le Forez*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, p. 48). En 1983, à son arrivée à la mairie, la municipalité Dubanchet interrompt puis abandonne le projet, en redistribuant les musées sur trois sites et en leur retirant leur interdépendance : le MAI s'étend sur l'ensemble de son bâtiment place Louis-Comte, le petit musée de la Mine, qui en occupait le sous-sol, est développé sur le site Couriot et le musée d'Art moderne, dont l'aspect architectural est pourtant conçu en articulation avec le site Couriot, est transféré à la Doa (nord de la ville).

<sup>275</sup> La Ville est labellisée pour son patrimoine des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles. Pourtant, le Centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine, que la Ville s'engage à créer dans la convention Ville d'art et d'histoire signée avec l'Etat, sera implanté dans la Maison dite François I<sup>er</sup>, un immeuble Renaissance. Jusqu'au classement du site Couriot en 2011, cet immeuble est par ailleurs le seul édifice classé de la ville (en 1998), et sa restauration, en cours en 2012, dépend d'un financement difficile à boucler (elle est indirectement liée au Plan de relance de 2009, et à une souscription lancée par l'ex-association des Amis du Vieux Saint-Etienne en 2010).

<sup>276</sup> GAY G., 2008, « Réalité et faux-semblants du patrimoine urbain », dans : *Saint-Etienne mutations, lieux – enjeux - acteurs*, Publications de l'Université de Saint-Etienne, p. 57.



« legs industriel [...] ne semble devoir être traité comme tel et [sa] prise en compte paraît toujours nécessiter une justification d'aménagement ». Il voit là « une rhétorique post-moderne à laquelle le patrimoine des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles, réduit à sa seule dimension esthétique, sert de caution<sup>277</sup> ».

Les entreprises de valorisation du patrimoine stéphanois, comme bien d'autres de ce type partout ailleurs en France, si elle peuvent permettre la conservation de la mémoire et de l'identité incarnées par les édifices, ne se réalisent ainsi avant tout que lorsque d'autres intérêts sont en jeu. Le patrimoine apparaît ainsi moins comme un objectif que comme un levier ou un outil, ce que l'exemple de l'entreprise menée sur Beaulieu révèle. Pour le démontrer, il va s'agir à présent d'analyser les objectifs fixés lors de la définition du projet. Deux d'entre eux sont particulièrement représentatifs. D'une part, le travail mené sur Beaulieu doit permettre « d'intégrer le réseau rhônalpin de valorisation de l'Architecture du XX<sup>e</sup> siècle avec les villes de Lyon, Firminy, Villeurbanne et Givors<sup>278</sup> » qui tentent à cette époque de mettre sur pied un « nouveau produit touristique, facteur d'identité et de rayonnement de la Région Urbaine de Lyon »<sup>279</sup>. D'autre part, le travail sur Beaulieu doit participer au projet « Saint-Etienne, métropole design ».

#### > *Logement social, patrimoine et tourisme.*

Dans un premier temps, il va être vu ici que l'enjeu touristique, avec ses retombées économiques potentielles et parfois conséquentes, est l'un des moteurs de la valorisation du patrimoine dans les ensembles de logements sociaux. Pour cela, le projet des « Utopies réalisées », porté par la Région urbaine de Lyon (RUL), sera pris en illustration.

Depuis le XIX<sup>e</sup> siècle, avec des phases plus ou moins fortes, tourisme et patrimoine sont associés. Marc Laplante<sup>280</sup> donne un historique en trois phases de cette relation. Au XIX<sup>e</sup> siècle, le patrimoine (même si le mot n'est pas encore utilisé) est déjà l'une des motivations importantes des premiers et rares touristes européens, des membres de la bourgeoisie (notamment anglaise) effectuant ce que l'on nommerait aujourd'hui des voyages d'étude, comprenant souvent la visite de hauts lieux des civilisations passées et présentes (Italie, Grèce, Egypte, France). C'est le « Grand Tour ».

Toutefois, lorsque, dans la France des années 1950-1960, le tourisme se développe en masse, auprès notamment des catégories sociales moyennes, le patrimoine est relativement moins prisé. Avec l'importance nouvelle des loisirs et du temps libre, et sous les thèmes du repos, de la détente, de l'évasion du quotidien et du divertissement, la dimension ludique l'emporte. L'industrie du voyage montante commercialise davantage le soleil, la plage et l'exotisme, laissant une place relativement peu importante et assez stéréotypée au patrimoine (sous la forme de visites de musées, monuments et sites célèbres).

A partir des années 1970, le tourisme se développe plus encore, en suivant la diversification des ressources économiques de la population, l'accroissement de sa mobilité (tourisme local, régional, national, international) et de son temps de loisirs, ou encore l'ouverture de l'école sur

---

<sup>277</sup> Idem.

<sup>278</sup> SAINT-ETIENNE VILLE D'ART ET D'HISTOIRE, *Beaulieu, patrimoine urbain du XX<sup>e</sup> siècle*, bilan du projet, juin 2005.

<sup>279</sup> RUL, 2006, *Un nouveau produit du tourisme culturel. Des utopies réalisées. Cinq sites du XX<sup>e</sup> siècle à découvrir dans la RUL*. Synthèse du projet et de la stratégie marketing, p. 10.

<sup>280</sup> LAPLANTE M., 1992, « Le patrimoine en tant qu'attraction touristique : histoire, possibilités et limites », dans : NEYRET R. (dir.), *Le patrimoine, atout du développement*, Lyon, Presses universitaires de Lyon, pp. 49-61.

l'extérieur. La clientèle comme la demande touristiques évoluent sensiblement, sous l'effet d'une part de l'accumulation des expériences par les touristes, et d'autre part de la montée de valeurs nouvelles comme l'écologie et l'intérêt pour le passé, et leurs consonances en terme de protection et conservation. En même temps qu'il devient un enjeu sociétal important, le patrimoine est investi par l'industrie touristique qui s'engage dans le tourisme culturel : voyages spécialisés pour festivals, voyages thématiques pour découverte des musées et monuments, voyages généalogiques... En ce qui concerne le patrimoine, l'intérêt de l'industrie culturelle, comme celui de l'opinion publique, ne porte d'ailleurs plus sur les seuls grands monuments, mais aussi sur le patrimoine pris plus globalement (« petits patrimoines »), ce qui diversifie les destinations géographiques, à l'heure où les plus éloignées ne sont plus forcément les plus prisées (développement du tourisme régional).

Ces flux du tourisme culturel, non négligeables, et leurs retombées économiques directes (billetterie et produits commerciaux) et indirectes (hébergement, nourriture, services, transports...) ne laissent pas indifférents les territoires toujours en quête de développement dans le cadre de la concurrence mondiale, et ce quelle que soit leur échelle (de la commune au pays). Tous s'investissent plus ou moins pour valoriser leur patrimoine, ce qui alimente le processus de fabrication de celui-ci. Pour Françoise Choay<sup>281</sup> :

« à l'âge de l'industrie culturelle, [...] les monuments et le patrimoine historique acquièrent un double statut. Œuvres dispensatrices de savoir et de plaisir, mises à la disposition de tous ; mais aussi produits culturels, fabriqués, emballés et diffusés en vue de leur consommation. La métamorphose de leur valeur d'usage en valeur économique est réalisée grâce à l'ingénierie culturelle', vaste entreprise publique et privée, au service de laquelle œuvre un peuple d'animateurs, communicants, agents de développement, ingénieurs, médiateurs culturels. Leur tâche consiste à exploiter les monuments par tous les moyens afin d'en multiplier indéfiniment les visiteurs ».

En ce qui concerne les GE, et plus largement les ensembles de logements sociaux, si la mise en tourisme est marginale, elle n'en existe pas moins, comme le montre l'exemple des quatre sites rhônalpins mis en cohérence : le site Le Corbusier de Firminy, la cité des Etoiles de Givors (1970-1975), les gratte-ciel de Villeurbanne (1930-1934) et la cité Tony Garnier à Lyon (1921-1934).

Pris indépendamment, ce sont la cité Tony Garnier et son musée urbain composé de fresques murales, créé pour mettre en valeur le site (1991), et le site Le Corbusier (GE de Firminy-Vert qui compte des édifices classés : maison de la Culture, stade, église, unité d'habitation et piscine) qui, le plus précocement, sont l'objet d'une valorisation à des fins touristiques<sup>282</sup>. Dans le second cas, les ambitions sont même très clairement économiques depuis le début des années 2000<sup>283</sup>. Les deux autres sites accueillent eux aussi des visites guidées, comprenant le

---

<sup>281</sup> CHOAY F., 1992, *L'allégorie du patrimoine*, Paris, Seuil, p. 157.

<sup>282</sup> Ces deux sites et les démarches culturelles qui les animent seront présentés plus en détails dans la troisième partie.

<sup>283</sup> Dans le film *Le maire et l'architecte*, le député-maire de Firminy Dino Cinieri affirme : « J'ai été présenté à des ministres qui ne connaissaient Firminy que par le patrimoine Le Corbusier. Ils disaient : 'Firminy ? Ah, Le Corbusier !' [...] Et là ça m'a conforté dans ma prise de décision. Je me suis dit 'Ronchamp, 100 000 visiteurs par an'. Un monument tel que le Corbusier, ici, à Firminy, cette chance que nous avons ici, premier site européen, deuxième site mondial, si on n'est pas capable de faire la promotion de notre ville à travers une action architecturale et notre patrimoine, c'est qu'on n'a rien compris. Et là c'est tout de suite le chef d'entreprise qui prend le dessus, qui dit 'développement culturel : paf, économiquement, par des implantations d'appartements, des implantations d'entreprises...' [...] Et donc aujourd'hui, si vous voulez, ça a donné un dynamisme grâce au patrimoine ». COUSIN O., POUVREAU X., *Le maire et l'architecte*, film, 52 minutes, Pirouette Films, 2007.

passage dans un appartement témoin, animées respectivement par la maison du Rhône pour les Etoiles et par la Ville de Villeurbanne et l'organisme propriétaire pour les gratte-ciel.

L'ensemble des quatre sites rhônalpins est toutefois aujourd'hui l'objet d'un projet touristique global. Le 29 septembre 2006, les institutions responsables des sites, mais aussi celle du couvent de la Tourette à Eveux (Rhône), à savoir les Villes de Firminy, Givors et Villeurbanne, le musée urbain Tony Garnier et le centre culturel de rencontres du couvent de la Tourette, se réunissent dans le cadre d'un séminaire à l'hôtel de ville de Villeurbanne organisé par la RUL. L'objectif de la journée est de faire de ces sites mis en réseau une « *offre touristique majeure de la région lyonnaise* »<sup>284</sup>. Il s'agit de valider une démarche de marketing et une stratégie commune, confiées peu avant à une entreprise de communication, et d'aboutir à un plan d'actions pour « *aborder ce segment du marché du tourisme culturel* »<sup>285</sup>.

Souhaitant profiter « *des nouvelles tendances* » dans le domaine, les instigateurs proposent la création d'un « *nouveau produit du tourisme culturel* » en s'appuyant sur les attraits et atouts touristiques des sites. D'une part, considérée indépendamment des autres, chacune des réalisations représente un site remarquable de l'architecture et de l'urbanisme contemporains, sur les plans national et international<sup>286</sup>. Mais, mise en cohérence avec les autres, chacune raconte une étape de l'émergence du Mouvement moderne : phases pionnière et d'avant-garde à Lyon et Villeurbanne, moment du triomphe à Firminy et Eveux, époque de la contestation et du renouvellement à Givors. D'autre part, les sites présentent la particularité d'offrir aux touristes la possibilité d'être « *expérimentés* »<sup>287</sup> dans la mesure où, contrairement à des monuments figés, ils restent dans leur fonction première.

Partant de ces atouts et de l'existant en terme touristique, les institutions souhaitent se doter de moyens communs pour élargir le public de visiteurs. Deux publics sont visés, en plus du public scolaire : un « *public spécialisé* » qui fréquente déjà les sites, et un « *public éclairé, amateur de visites culturelles qui sortent de l'ordinaire* » qui pourrait se montrer intéressé par la thématique de l'architecture du XX<sup>e</sup> siècle. Tout au long des années suivantes, différents outils de médiation culturelle communs sont ainsi mis sur pied : visites, ouvrage<sup>288</sup>, documentation d'information, site internet.

### > *Logement social, patrimoine et territoires.*

Mais l'enjeu touristique et économique n'est pas le seul qui anime les institutions investies dans le projet des Utopies réalisées : la construction territoriale en est un autre. Dans son usage contemporain, le patrimoine est, au-delà de la dimension touristique, un levier de développement économique puisqu'il est au principe de la notion de territoire, concept important à l'heure de la mondialisation. La valorisation patrimoniale d'ensembles de logements sociaux peut participer à la valorisation territoriale, comme cela va être illustré ici à trois échelles : celle de la RUL, celle de Saint-Etienne et celle des Quartiers Sud-Est.

---

<sup>284</sup> RAGOT G., 2009, *Utopies réalisées, un autre regard sur l'architecture de XX<sup>e</sup> siècle, cinq sites en région urbaine de Lyon*, Paris, Somogy éditions d'art, p. 6.

<sup>285</sup> RUL, 2006, *Un nouveau produit du tourisme culturel. Des utopies réalisées. Cinq sites du XX<sup>e</sup> siècle à découvrir dans la RUL*. Synthèse du projet et de la stratégie marketing, np.

<sup>286</sup> « *Le territoire de la RUL dispose d'atouts incontestables pour devenir une référence sur le plan national et européen dans le domaine du patrimoine architectural et urbain du XX<sup>e</sup> siècle* », lit-on dans le carton d'invitation au séminaire du 29 septembre 2006.

<sup>287</sup> RUL, 2006, *Un nouveau produit du tourisme culturel. op. cit.*, np.

<sup>288</sup> RAGOT G., 2009, *Utopies réalisées, un autre regard sur l'architecture de XX<sup>e</sup> siècle, cinq sites en région urbaine de Lyon*, Paris, Somogy éditions d'art, 159 p.

Le projet des Utopies réalisées bénéficie de l'implication du Grand Lyon et de Saint-Etienne Métropole. Depuis plusieurs décennies et dans le cadre d'une part de la concurrence européenne et mondiale entre territoires, et d'autre part de la décentralisation, les agglomérations de Lyon et Saint-Etienne cherchent à se rapprocher. La première peut aider la seconde à retrouver du dynamisme, alors que la seconde doit aider la première, étendue géographiquement, à mieux figurer sur l'échiquier européen<sup>289</sup>. L'espace des deux agglomérations, sur lequel vivent aujourd'hui presque trois millions de personnes et où les échanges sont toujours plus nombreux, est toutefois au carrefour d'un découpage administratif complexe entre quatre départements (Rhône, Loire, Isère et Ain). Afin de simplifier les partenariats, l'association (loi 1901) Région urbaine de Lyon<sup>290</sup> est créée en 1989 : elle est aujourd'hui composée de la majorité des collectivités territoriales des départements, auxquelles s'ajoute la Région Rhône-Alpes<sup>291</sup>. L'association se donne pour missions d'animer la concertation (séminaire, forums...), d'élaborer des stratégies et d'initier des projets à l'échelle métropolitaine dans des domaines de l'aménagement et du développement : déplacements, tourisme, logistique, attractivité économique, développement durable... C'est la RUL qui assure le partage et l'animation du projet des Utopies réalisées.

Il faut ainsi voir derrière le projet global de la RUL et celui des Utopies réalisées qu'elle porte, voulu comme une « *opération métropolitaine exemplaire* »<sup>292</sup>, la volonté d'exprimer la légitimité du territoire Lyon-Saint-Etienne par l'exposition de biens communs et partagés. On retrouve ici la fonction identitaire du patrimoine, que divers extraits de la synthèse du projet ou de l'ouvrage réalisé expriment sans détour : le Grand Lyon et Saint-Etienne Métropole font en effet « *des Utopies réalisées un élément fondateur de leur histoire commune et de leur avenir métropolitain partagé* »<sup>293</sup>, et la « *valorisation de ce potentiel contribuera à construire le sentiment d'appartenance à la métropole et à renforcer le rayonnement métropolitain* »<sup>294</sup>. La thématique de la construction territoriale amène à son tour celle du marketing territorial, plus ou moins explicite dans le projet des Utopies réalisées. Là aussi, des connexions avec la question du patrimoine et de sa valorisation peuvent être réalisées. Au même titre que d'autres éléments (paysages, cadre de vie, espaces publics et verts...), le patrimoine a une plus-value symbolique par l'image de marque qu'il véhicule : il distingue un territoire et contribue à son attractivité, en particulier auprès des catégories sociales moyennes, cible privilégiée.

Pour en revenir à Beaulieu et changer d'échelle, le rôle du patrimoine dans la construction territoriale s'exprime aussi à celle de l'agglomération stéphanoise. On lit en effet dans les documents administratifs réalisés par Saint-Etienne VAH que les actions menées à Beaulieu doivent « *participer directement à un autre grand projet de l'agglomération : 'Saint-Étienne, Métropole Design' en valorisant l'architecture de Beaulieu et en reconstituant un appartement meublé style année 1950* »<sup>295</sup>. Le projet « Saint-Etienne, Métropole Design », né

---

<sup>289</sup> La création d'un établissement public d'aménagement à Saint-Etienne dans les années 2000 vise d'ailleurs à dynamiser Saint-Etienne au profit de l'ensemble de la grande région lyonnaise. Propos du directeur de l'EPASE lors d'un CA d'AMOS42 en 2008.

<sup>290</sup> [<http://www.regionurbainedelyon.fr>], consulté le 4 février 2011.

<sup>291</sup> Soient les départements de l'Ain, de l'Isère, du Rhône et de la Loire, le Grand Lyon, Saint-Etienne Métropole (depuis 2002), les communautés d'agglomération du Pays Viennois (2002), de Villefranche-sur-Saône (2002), du Grand Roanne (2005), de Bourg-en-Bresse (2005) et de la Porte de l'Isère (2005). Depuis 2001, le Grand Lyon et la Région Rhône-Alpes assurent la coprésidence.

<sup>292</sup> RAGOT G., 2009, *Utopies réalisées, un autre regard sur l'architecture de XX<sup>e</sup> siècle, cinq sites en région urbaine de Lyon*, op. cit., p. 6.

<sup>293</sup> Idem.

<sup>294</sup> RUL, 2006, *Un nouveau produit du tourisme culturel*, op. cit., np.

<sup>295</sup> SAINT-ETIENNE VILLE D'ART ET D'HISTOIRE, *Beaulieu, patrimoine urbain du XX<sup>e</sup> siècle*, bilan du projet, juin 2005.

au début des années 2000 et dont la cité du design est le fer de lance, s'appuie sur la tradition stéphanoise de mélange des productions industrielles et artistiques (industrie et artisanat textile, de l'arme, musée d'Art et d'Industrie créé à l'origine comme un lieu de synergie entre les deux domaines) pour faire du design une activité qui distinguerait Saint-Etienne à l'échelle européenne, toujours dans le contexte de marketing et de concurrence territoriaux. Le coup de projecteur porté sur l'architecture de GE comme Firminy-Vert ou Beaulieu participe ainsi plus ou moins directement à la fabrication d'une image de marque design pour l'agglomération stéphanoise.

Enfin, et pour boucler la boucle de ce développement sur la reconnaissance patrimoniale de l'architecture des GE, l'image de marque dégagée par le patrimoine est aussi mobilisée par les institutions à l'échelle des Quartiers Sud-Est, comme vu dans l'introduction de cette partie 2.3. Il y a indéniablement dans le fait de présenter Beaulieu comme un patrimoine stéphanois dans les documents de présentation du projet ANRU l'ambition de promouvoir le GE de Beaulieu réhabilité, auprès des habitants comme des Stéphanois potentiels futurs locataires. On rejoint alors ici l'ambition affichée dans bien d'autres projets ailleurs en France de changer l'image des GE investis.

Au final, il faut ainsi ici envisager la valorisation du patrimoine et des ensembles de logements sociaux reconnus comme tel d'un double point de vue : celui du soutien à une politique de marketing urbain, et celui de la mobilisation de ressources territoriales dans la perspective de l'impulsion de dynamiques de développement endogène.

*Conclusion de la deuxième partie.*  
**Devenir des GE, GE en devenir :**  
**la « valorisation de patrimoine(s) » comme modalité de gestion.**

---

Au regard des chiffres livrés en introduction, et hors grandes villes (voire cas unique parisien) et communes ne respectant pas la loi SRU, le parc de logement social est aujourd'hui plus à gérer qu'à construire. Les GE en constituent une part significative. Aussi est-il important de se pencher sur les destinations que les gestionnaires leur réservent avec les projets ANRU qui marquent leur actualité.

L'exemple du sud-est de Saint-Etienne montre que les années 2000 et 2010 ne correspondent pas à la fin des GE, contrairement à ce que pourrait laisser croire la médiatisation des actions les plus vigoureuses menées dans le cadre des projets ANRU. La démolition est en effet, ici comme ailleurs<sup>296</sup>, considérable, mais le nombre de logements démolis est inférieur au nombre de ceux conservés et réhabilités. On peut donc suivre F. Tomas et dire que « *l'histoire des GE continue*<sup>297</sup> ».

> *Les GE patrimoine(s).*

La notion de patrimoine permet d'illustrer cette inscription des GE dans le temps. Le cas stéphanois montre qu'elle se pose de deux manières, à commencer par son acception notariale et immobilière, avec le renouvellement urbain [2.2]. Les différentes interventions physiques menées et à mener sur les GE du sud-est de Saint-Etienne (entretien et mise aux standards de confort du parc, démolition-reconstruction), suivant les principes définis par Loïc Josse dans le schéma directeur, sont déclinées dans les « plans stratégiques de patrimoine » établis par l'organisme d'HLM pour chacun de ces groupes d'immeubles.

Pour les agents, les directeurs généraux et les présidents successifs, et comme cela a été vu dans plusieurs extraits d'entretiens, de délibérations de conseil d'administration ou d'articles de presse rapportés jusqu'ici, les GE constituent en effet le « patrimoine » de l'organisme. La notion de patrimoine est à prendre ici dans un sens juridique, notarial et économique, comme l'entend le dictionnaire Larousse<sup>298</sup> :

« ensemble des biens hérités, aliénables et transmissibles, ayant une valeur économique, qui sont la propriété, à un moment donné, d'une personne, d'une famille, d'une entreprise ou d'une collectivité publique ».

En effet, les trois principaux aspects de cette définition se retrouvent ici. Tout d'abord, les terrains, mais aussi les immeubles (comprenant des logements, des locaux d'activité et des

---

<sup>296</sup> Aucun projet ANRU en France n'en comprend pas.

<sup>297</sup> BLANC J-N., BONILLA M., et TOMAS F., 2003, *Les grands ensembles, une histoire qui continue*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, 260 p.

<sup>298</sup> [<http://www.larousse.fr/dictionnaire/francais/patrimoine>], consulté le 12 novembre 2011.

parties communes) qui constituent les GE, sont la propriété de l'organisme, et indirectement de la collectivité à laquelle il est rattaché (Ville).

De plus, ces biens ont, et c'est une deuxième dimension de cette définition, une valeur économique, que ce soit celle, foncière, des terrains, ou celle, immobilière, des immeubles et logements.

Enfin, et c'est la dimension « transmission » de cette définition, ils sont également inscrits par leurs propriétaires dans une durée : hérités d'un demi-siècle de politiques publiques et urbaines, ces GE se voient réserver par leurs gestionnaires des destinations à long terme inscrites donc dans les plans stratégiques de patrimoine.

Mais, dans les discours d'historiens de l'architecture et de techniciens des services culturels de collectivités, une partie des GE constitue par ailleurs des patrimoines au sens culturel. Beaulieu, avec sa labellisation et les actions menées par Saint-Etienne Ville d'art et d'histoire, est à ranger parmi eux [2.3].

Il a été vu en introduction générale que la définition du patrimoine culturel est mouvante. Toutefois, la notion de monument historique, qui en constitue un aspect et un modèle, offre en effet une possibilité sans équivoque d'y greffer Beaulieu : en s'appuyant sur la valeur artistique et historique, le discours des chercheurs et techniciens inscrit ce GE dans les logiques de reconnaissance des monuments historiques.

#### > *Une modalité de gestion des GE.*

Le patrimoine est trop présent, et ses différentes acceptions trop articulées, pour ne pas, à ce stade, voir dans sa valorisation une modalité de gestion des GE.

En tant que patrimoine notarial, les GE sont à gérer et valoriser afin de conserver, voire augmenter, leur valeur économique. Pour ce faire, et parallèlement à l'entretien/amélioration des secteurs donnant satisfaction, la démolition, dans la mesure où elle peut être suivie de reconstruction, apparaît à l'issue de la présentation du schéma directeur comme un outil stratégique essentiel mais non exclusif de gestion et valorisation foncières. Elle permet d'éliminer des ensembles non rentables (vacance, surcoût d'entretien, etc.), de revaloriser foncièrement les terrains qui les accueillent, et de laisser des opportunités de reconstruction de logements au sein même des GE.

A cette démarche s'ajoutent le soutien et la récupération du discours patrimonial culturel. En jouant sur l'image, ils participent au projet global puisqu'ils valorisent en effet l'un des espaces considérés comme un point fort du secteur d'origine, à savoir le GE de Beaulieu.

Après avoir ainsi présenté ici les différents outils stratégiques définis et mobilisés par les gestionnaires pour gérer et dynamiser les GE (entretien du bâti, résidentialisation, adaptation au vieillissement, démolition/reconstruction, communication autour du patrimoine culturel), il va donc s'agir à présent, dans une troisième partie, de s'intéresser à la mise en cohérence et perspectives de ces outils dans le cadre de cette démarche globale de « valorisation de patrimoine(s) ».

TROISIEME PARTIE  
**MISE EN PERSPECTIVE CRITIQUE DE LA  
« VALORISATION DE PATRIMOINE(S) » DANS LES GE**





---

## *Introduction de la troisième partie*

Après avoir présenté les GE du sud-est à travers un historique montrant l'importance qu'y tient la question du peuplement (première partie), puis avoir fait un inventaire et une analyse des outils mobilisés tout au long de la décennie 2000 pour les redynamiser dans le cadre des procédures GPV puis ANRU (deuxième partie), la conclusion a été formulée que la « valorisation de patrimoine(s) », sous la forme d'un schéma directeur, est une démarche engagée pour influencer sur le peuplement des GE. Il s'agit à présent d'affiner l'analyse de cette démarche en la mettant cette fois-ci en perspective et en y portant un regard critique. Pour cela, dans un premier temps, un retour au cas de Beaulieu, sur lequel la partie précédente s'est achevée, sera mené. L'enjeu consistera à comprendre en quoi, au-delà des seuls enjeux de développement économique et touristique qui apparaissent comme hypothétiques, la question du patrimoine culturel nourrit l'investissement des acteurs locaux. L'articulation avec la démarche globale de peuplement sera ainsi approfondie.

Cet approfondissement réalisé, il s'agira ensuite d'avoir une approche plus critique en signalant les écueils et contradictions que peut contenir la « valorisation de patrimoine(s) ». Deux thématiques entraperçues tout au long des développements précédents seront plus spécifiquement traitées : d'une part, celle des mémoires populaires et de leur valorisation, et d'autre part la question de l'adéquation entre la valorisation de GE dans les logiques du monument historique et la vie sociale et domestique qui continue.

### **3.1 | LE PATRIMOINE AU SERVICE D'UN RETOUR AUX SOURCES DES GRANDS ENSEMBLES DE LOGEMENTS SOCIAUX.**

Il a été vu plus haut dans l'analyse des outils mobilisés dans le cadre du schéma directeur que la question du patrimoine culturel tient une place importante. De manière affichée, la valorisation de l'architecture et de l'histoire de Beaulieu sert à changer l'image des GE du sud-est, tout en espérant plus secondairement des retombées économiques pour les GE, la ville, voire l'agglomération.

Mais ces objectifs sont trop hypothétiques pour ne pas chercher dans cette mobilisation des enjeux plus forts encore. Pour cela, il faut revenir, avant même la labellisation, à la première réhabilitation que connaît le GE de Beaulieu en 1999-2000, cette dernière initiant ensuite ce qui se fait dans le cadre de l'ANRU.

#### **3.1.1 | LA REHABILITATION DE BEAULIEU (1999-2000) : « RETROUVER L'ESPRIT ».**

En 1999-2000, au moment même où la Muraille de Chine dénudée puis implosée attire toutes les attentions, le GE de Beaulieu fait l'objet d'une réhabilitation importante, et pourtant donc passée presque inaperçue. En procédant à la seule entorse à l'approche rigoureusement chronologique menée jusqu'à présent, il s'agit ici d'analyser cette réhabilitation.

##### **3.1.1.1 | Une réhabilitation nécessaire et voulue respectueuse.**

Cette réhabilitation est motivée par des évolutions techniques (étanchéité défaillante des terrasses notamment) et sociales (vieillesse de la population, arrivée de familles monoparentales). L'ampleur des travaux est importante et leur coût s'élève à 34 millions de francs, en grande partie à la charge de l'OPAC (7,5 millions de francs sont accordés par l'Etat sous forme d'une subvention PALULOS et d'un prêt de la Caisse des dépôts et consignations).

L'opération comprend d'abord, à la demande insistante des locataires, la construction de garages boulevard Karl-Marx et rue Georges-Clemenceau, ensuite la reprise de l'étanchéité des terrasses (10 000 m<sup>2</sup>) et des entrées d'immeubles (installation d'interphones et de nouvelles boîtes à lettres) et, ce qui va être détaillé ici, le remplacement des passerelles d'accès aux immeubles de la rue Le-Corbusier, la création de quatorze ascenseurs et le ravalement des façades (40 000 m<sup>2</sup>).

Le vieillissement, la perméabilité et les difficultés d'entretien des passerelles métalliques d'origine amènent l'OPAC à prendre la décision de les remplacer purement et simplement. Le choix est fait d'implanter à la place des passerelles en béton, plus solides et d'entretien facile, en forme de poutres inversées et à motif décoratif simple. Des locataires regrettent le fait qu'elles assombrissent les quelques logements situés aux niveaux inférieurs, ce que l'OPAC, par la voix de son ex-directeur, reconnaît.

Par contre, celui-ci qualifie de « réussite » le choix du matériau. Si la motivation est aussi économique, le directeur évoque en effet, à partir de ce point, une démarche<sup>1</sup> :

« on a une architecture de béton, on fait du béton. C'est un esprit. [...] Parce que les passerelles telles qu'elles sont s'intègrent tout aussi bien aux bâtiments : on pourrait dire qu'elles sont d'origine ! ».



*Image 101 : Passerelles d'origine, rue Le-Corbusier (Beaulieu).*  
Années 1950 (collection privée).



*Image 102 : Passerelles de 2000, rue Le-Corbusier (Beaulieu).*  
R. Kaddour , octobre 2010 .

<sup>1</sup> Entretien avec le directeur de Métropole habitat Saint-Etienne, 2 mars 2010. Toutes les citations de ce paragraphe sont extraites du même entretien.

Le même esprit guide en effet les choix d'exécution et de finition des quatorze ascenseurs à greffer sur quatre immeubles de la rue Le Corbusier. Jusqu'ici, les logements de ces immeubles implantés perpendiculairement à la pente étaient desservis par un système de coursive au huitième niveau donnant accès, par des escaliers, aux quatre étages situés au-dessus et au-dessous (les quatre étages inférieurs des immeubles étant eux desservis par une entrée indépendante).

L'OPAC se dirige initialement vers des ascenseurs à cage métallique standards (solution économique) à implanter en façade<sup>2</sup>. Mais l'entreprise stéphanoise Lantermoz vient faire la proposition, pour le même coût, de cage en béton. Il s'agit, à partir d'un échafaudage volant, de découper les loggias et les parois extérieures des cages d'escalier, d'assurer la sécurité des locataires et de couler la cage dans la foulée. La cage terminée, l'ascensoriste pose la machine. « *Ils ont ainsi mis au point un module spécifique pour Beaulieu* », explique le directeur. Soutenue par ce dernier et par l'architecte de la réhabilitation Mario Ferraz<sup>3</sup>, la proposition est retenue, malgré un temps d'exécution un peu plus long que la première solution. Car, pour les deux hommes, elle présente l'avantage de « *l'intégration dans le bâti* »<sup>4</sup>. L'ex-directeur explique :

« si vous reprenez ce volume, il est dans la hauteur et la modénature de l'architecture existante, si bien que quand on décoffre, on garde le rythme. Là aussi, on a l'impression que les ascenseurs sont d'origine, que c'est du standard préfabriqué ».

En effet, outre le matériau, cette impression est laissée par le dessin des cages, que M. Ferraz présente comme :

« un béton net de démoulage avec calepinage en carré des joints de panneaux, en rappel du rythme de perforation des claustras et garde-corps préfabriqués surnommés 'casiers à bouteilles' par les Stéphanois ».



Image 103 : **Motifs décoratifs en façade (ascenseurs), Beaulieu.**

R. Kaddour, mars 2012.

<sup>2</sup> Pour ne pas prendre de surface aux intérieurs des appartements. Seules les loggias sont légèrement amputées.

<sup>3</sup> Conception – dévolution et conduite des travaux, excepté pour les passerelles.

<sup>4</sup> La même expression est utilisée par le directeur de MHSE et l'architecte M. Ferraz. Ce dernier a répondu à mes questions par courriel le 7 mars 2011. Les extraits de son propos présentés dans ce paragraphe sont tous issus de ce courriel.

C'est l'implantation des ascenseurs qui apporte le plus de satisfaction aux habitants, si l'on en croit la présidente de l'Amicale des locataires de Beaulieu<sup>5</sup> :

« dès les années 1980, beaucoup de personnes âgées et de familles sont parties car elles ne supportaient plus de monter les escaliers. Si je n'avais pas eu la certitude d'avoir des ascenseurs, je n'aurais pas attendu si longtemps ! ».



*Images 104 et 105 : Avant et après les ascenseurs des immeubles de la rue Le-Corbusier (Beaulieu).*

Collection privée (années 1990) et R. Kaddour (octobre 2010).

Pour le ravalement des façades, l'un des coloristes du fournisseur de peinture propose à l'OPAC et à l'architecte des couleurs vives, et peut-être même différentes d'un immeuble à l'autre. L'un des immeubles de Beaulieu fait d'ailleurs l'objet d'un travail en ce sens plusieurs

---

<sup>5</sup> « Beaulieu – le Rond-Point. Une importante opération de réhabilitation », *La Tribune-Le Progrès*, 15 décembre 1999.

années avant cette réhabilitation. Nous sommes alors sous la municipalité Sanguedolce (1977-1983) et, à l'occasion d'une première réhabilitation de l'ensemble, Joseph Giraudon, enseignant des Ecoles d'architecture et des beaux-arts de Saint-Etienne, plasticien coloriste reconnu, réalise un projet sur l'immeuble situé rue Edouard-Herriot (17 niveaux)<sup>6</sup>. Il s'agit non pas d'une peinture de façade en deux dimensions, mais d'un travail architectural : des couleurs pastel mûrement choisies, noyées dans du gris, viennent s'adapter à l'architecture (redents, balcons) et la souligner<sup>7</sup>.



*Image 106 : Le travail du coloriste Joseph Giraudon sur un immeuble rue E. Herriot (Beaulieu).  
Collection privée (années 1990). Il n'a pas été possible de trouver une image plus représentative.*

Pour l'ex-directeur de l'OPAC, ancien élève de J. Giraudon à l'Ecole d'architecture, l'enseignant

« a fait comme un tableau, il a fait dialoguer cet immeuble avec son environnement, les saisons, c'était un travail de qualité. Mais d'une part, ça n'a pas très bien réagi aux UV et, d'autre part, ça n'a pas été compris du tout par les habitants ».

C'est d'ailleurs indirectement ce constat qui amène les décideurs à ne pas retenir la solution de la couleur pour la réhabilitation de 1999-2000 : l'architecte évoque certains logements sociaux ayant « *fait les frais de délires chromatiques qui les ont marqués dans le paysage urbain ou pire rural* ». Afin d'éviter les désaccords avec les locataires<sup>8</sup> (un groupe de ceux-ci est d'ailleurs consulté pour cette réhabilitation), mais aussi pour permettre au travail de « bien vieillir » (les modes passent), les décideurs optent pour « *le charme discret de la bourgeoisie* »<sup>9</sup>, en n'appliquant finalement qu'une seule couleur. Le gris est retenu. L'ex-directeur justifie :

« parce que Beaulieu était, à l'origine, tout de la même couleur : gris comme le béton. Là aussi, on a donc voulu retrouver l'esprit ».

<sup>6</sup> Il faut sans doute voir ici l'influence de F. Tomas, élu municipal et enseignant à l'Ecole d'architecture.

<sup>7</sup> Le fait que ce travail artistique soit réalisé ici indique que Beaulieu n'est pas un bâti quelconque pour les gestionnaires. De plus, peut-être ce travail a-t-il lui-même contribué à la reconnaissance du GE comme espace architectural d'intérêt.

<sup>8</sup> Peindre une loggia de couleur vive a un impact sur les appartements.

<sup>9</sup> Courriel de M. Ferraz. On pourrait ici faire des connexions avec la vocation sociale donnée par les gestionnaires à Beaulieu.

Il s'agit en fait de teintes grisées (tourterelle, crème, vert pâle) appliquées pour mettre en valeur la simplicité des percements et modénatures des façades.



*Image 107 : Garages en béton construits à Beaulieu en 1999-2000.*

R. Kaddour (mars 2012).

La réhabilitation, nécessaire pour le maintien de Beaulieu dans les standards de confort et sa bonne gestion, se veut ainsi respectueuse de l'architecture initiale. En plus d'être un moment clé de la maturation de la reconnaissance patrimoniale (elle témoigne d'une prise de conscience), cette expérience amène un enseignement, que l'ex-directeur formule lui-même :

« c'est intéressant de se dire qu'on peut garder cet objet architectural, en tant que patrimoine, tout en investissant dessus, en innovant, en apportant des greffes. Autre exemple, on a fermé les coursives, qui étaient ouvertes à tous les vents. C'est un confort énorme pour la propreté, l'isolation thermique et phonique. Les volets que l'on a installés. La rampe d'accès à la tour, essentielle pour les personnes âgées, qu'on a fait en béton d'ailleurs. Et tout ça vient se greffer, mais sans que ce soit disgracieux et que ça remette en cause l'époque. On date Beaulieu facilement ».

Il faut préciser que, en plus de mener (comme l'ensemble de ses prédécesseurs) des politiques soignées pour Beaulieu, l'un des fleurons du parc de l'organisme, le directeur, par sa formation en architecture, est sensible à la question architecturale et patrimoniale. De même que l'architecte de la réhabilitation, M. Ferraz, aujourd'hui membre de l'association « Histoire et patrimoine » (ex-association « les Amis du Vieux Saint-Etienne »), affirme qu'il avait « conscience d'intervenir sur un patrimoine d'architecture contemporaine ». Sans faire le choix de l'implantation de l'équivalent d'une pyramide du Louvre, la volonté des deux hommes de respecter et mettre en valeur le site se traduit plutôt ainsi par le rappel des spécificités de l'architecture initiale.



### 3.1.1.2 | Beaulieu et la mémoire urbaine de la ville.

Ce rappel se double par ailleurs de la mise en place d'une filiation entre les concepteurs initiaux de Beaulieu et les intervenants de sa réhabilitation (même si elle est pour partie le fruit du hasard). Tout d'abord, l'architecte Mario Ferrraz n'est autre que le fils de l'architecte Alfred Ferraz, du duo d'architectes Ferraz et Seignol (Lucien), qui, comme quelques autres, ont marqué le paysage stéphanois de leurs opérations, à l'époque même de la construction des Beaulieu (I à IV). A. Ferraz collabore par ailleurs directement avec Henri Gouyon, l'un des architectes de Beaulieu, pour la réalisation de la Maison de la culture de Saint-Etienne. Ensuite, l'entreprise Lantermoz qui réalise les cages d'ascenseurs est déjà présente à la construction de Beaulieu (mais les fondateurs historiques H. et P. Lantermoz ne sont plus dans l'entreprise en 2000, et celle-ci est intégrée dans le groupe GTM et plus tard Vinci)<sup>10</sup>. Enfin, le chantier de réhabilitation voit, comme celui de la construction, quelques originalités constructives : passerelles « poutres inversées » en un bloc, technique d'implantation des ascenseurs.

Par là, l'observateur reste sur l'impression qu'est rejoué en 1999-2000 le moment historique de la construction de Beaulieu. Or, l'initiative du tournant des années 1950 émanant du maire Alexandre de Fraissinette et du président de l'office René Roinat, comme la volonté de travailler avec des architectes, des techniciens et des entreprises locaux, font de Beaulieu un ensemble particulier et un moment très importants dans l'histoire de la ville de Saint-Etienne. Beaulieu est le premier GE construit dans l'agglomération, aussi son impact sur la vie et l'histoire locales est en effet important. Pour des Stéphanois peu habitués aux immeubles hauts (seuls deux immeubles peuvent alors être qualifiés ainsi, places Fourneyron et Jean-Moulin), Beaulieu bouleverse le paysage de la ville. Mais les bouleversements sont plus importants encore sur le quotidien domestique stéphanois. Dans cette ville surnommée « Capitale des taudis », où la crise du logement est exacerbée et ancienne, la construction de ces logements spacieux et en nombre important (qui par ailleurs en annonce d'autres), est perçue et vécue comme une entreprise particulièrement positive, comme le montrent. L'importance des demandes (avec constitution immédiate d'une liste d'attente), les études historiques citées ici et les souvenirs des habitants interviewés.

Par ailleurs, la résistance originelle des acteurs locaux à l'Etat [2.3.1], qui à l'époque définit au niveau central les politiques urbaines, fait de l'opération Beaulieu une expression du local. Cet ancrage est aussi exprimé dans deux éléments en particulier. D'une part, le souci de coller à la réalité stéphanoise anime fortement les architectes et autres concepteurs de l'opération. Tout d'abord, le CA de l'office s'efforce de faire augmenter le nombre de logements à charges réduites, sans ascenseur ni chauffage collectif, pour des raisons économiques certes, mais aussi par volonté d'être au plus près des préoccupations des Stéphanois, dont ceux qui travaillent pour les mines et qui disposent ainsi de bons de charbon, et les employés d'EDF et GDF qui ont droit à des tarifications spéciales<sup>11</sup>. Ensuite, cette volonté est plus manifeste encore dans l'aménagement d'une proportion importante de logements à cuisines relativement grandes, sachant que traditionnellement les ménages stéphanois y mangent : 11,75 à 12,60 m<sup>2</sup> défendus par la Ville et *in fine* réalisés, en lieu et place des 7,40 à 7,90 m<sup>2</sup> préconisés par le ministère.

---

<sup>10</sup> Le choix de l'entreprise n'est d'ailleurs pas justifié par un sentimentalisme, mais par des raisons techniques (Lantermoz propose le béton) et les compétences.

<sup>11</sup> VANT A., 1981, *Imagerie et urbanisation, recherches sur l'exemple stéphanois*, Saint-Etienne, Centre d'Etudes Foréziennes, p. 547.

Par cet ancrage local et son importance dans l'histoire de la ville, Beaulieu apparaît comme l'un des éléments importants de la mémoire (urbaine) de Saint-Etienne. Et cela est rappelé et acté près d'un demi-siècle plus tard dans un autre point de la réhabilitation : la réalisation de fresques murales qui, indirectement, donnent une place particulière à Beaulieu parmi d'autres éléments du patrimoine local, puisqu'il en devient le support. Pour différencier désormais chaque immeuble, l'architecte propose d'y apposer un signe distinctif. Le choix définitif de celui-ci est fait par l'OPAC, en concertation avec le groupe d'habitants : il s'agira de fresques représentant des oiseaux. Le directeur de l'entreprise chargée de leur réalisation explique<sup>12</sup> :

« le thème des oiseaux a fait l'unanimité de par la diversité des espèces, de par leur beauté. C'est un thème consensuel de la nature, les oiseaux symbolisent la vie, la gaieté, la légèreté. Certains d'entre eux ont été représentés dans leurs nids, suggérant ainsi l'habitat ».

Or, les dessins s'inspirent des oiseaux représentés dans *Le Chasseur français* édité par l'emblématique Manufrance, manufacture stéphanoise d'armes et cycles entre autres, après que M. Ferraz ait songé initialement à « un marquage plus intello, par des graphismes de cristaux de roche (*St-Etienne marquée par la géologie*) ».

On trouve quelques critiques de l'opération chez des habitants et des observateurs extérieurs, au sujet des passerelles et de leurs ombres, ou de l'esthétique des oiseaux notamment<sup>13</sup>. Toutefois, le bilan de la réhabilitation est jugé très largement positif par les principaux acteurs. Ainsi, Guy Giraud, adjoint au maire et président de l'OPAC, affirme en février 2001 lors du conseil municipal :

« [la réhabilitation de Beaulieu-le Rond-Point] a été bien opérée [...]. Chacun se plaît à constater que cette rénovation est une réussite presque parfaite ».

Aux dires de la présidente de l'Amicale de locataires, la majorité des habitants est enthousiaste, en particulier au sujet des ascenseurs et des fresques. Pour elle, grâce à ces travaux<sup>14</sup> :

« Beaulieu redevient ce qu'il était, et en mieux ! Nous avons des appartements qui valent certaines propriétés ».

On lit dans cette affirmation un rappel de ce qui sans doute furent les objectifs de l'opération. D'une part « réhabiliter » le GE, dans le sens de le restituer dans son état initial qui a tant donné satisfaction. Et d'autre part, distinguer Beaulieu<sup>15</sup>, mais tout en le banalisant, en l'alignant pour cela sur les normes et standards du logement privé.

Se poursuit ainsi, dans la gestion des GE du sud-est de Saint-Etienne, une démarche qui consiste à valoriser Beaulieu, qui dès le départ mais aussi dans sa gestion, au fur et à mesure des opérations de valorisation (réhabilitation, politiques de peuplement), s'est constitué en bon GE (par opposition à Montchovet).

Cette opération n'est qu'une première étape. Lors du conseil municipal cité plus haut, le président de l'OPAC affirme en effet, en parlant de Beaulieu et de l'ensemble des GE du sud-est, que, en gardant les mêmes objectifs et parallèlement à la démolition :

« il nous semble nécessaire de continuer la reconquête de ce terrain social ».

---

<sup>12</sup> Courriel du directeur de Mur-mur, en réponse à mes questions, 21 décembre 2010.

<sup>13</sup> Les fresques à Beaulieu en particulier ne sont pas du goût de certains enseignants de l'Ecole d'architecture de Saint-Etienne.

<sup>14</sup> « Beaulieu – le Rond-Point. Une importante opération – de réhabilitation », *La Tribune-Le Progrès*, 15 décembre 1999.

<sup>15</sup> Il faut rappeler que, dans le même temps, Montchovet très décrié connaît la démolition de la Muraille.



*Images 108 à 113 : Les façades de Beaulieu depuis 2000.*  
R. Kaddour, octobre 2010.

### 3.1.2 | BEAULIEU, GE MODELE POUR LES NOUVEAUX QUARTIERS SUD-EST (2000 A AUJOURD’HUI).

Dans cette poursuite de la démarche, Beaulieu fraîchement « réhabilité » joue un rôle essentiel. Outre, comme vu plus haut, d’autres opérations d’entretien visant à y maintenir la population vieillissante [2.2], le « bon » GE sert d’inspiration dans la définition du schéma directeur. Loïc Josse, urbaniste chargé de l’élaboration de ce dernier, affirme en effet<sup>16</sup> :

« je crois qu’il faut retrouver l’état d’esprit de la construction de Beaulieu, traiter la Marandinière avec goût et attention comme un liant entre les différentes parties du quartier ».

Beaulieu devient alors un modèle, ce qui se traduit concrètement par deux opérations symboliques évoquées plus haut : la reconstruction de la Grande Marandinière en s’inspirant du plan-masse de Beaulieu, et la reconstitution d’un appartement des années 1950 dans le GE. Il s’agit à présent d’analyser ces deux opérations.

#### 3.1.2.1 | Beaulieu, modèle bâti : la reproduction d’une architecture reconnue.

Le diagnostic préalable à l’élaboration du schéma directeur signale certains points forts des GE du sud-est, au niveau bâti et paysager. Naturellement, ceux-ci sont conservés dans le schéma, mais servent aussi de point d’ancrage et de source d’inspiration. Beaulieu est ainsi mis à l’honneur.

Tout d’abord, la qualité paysagère des GE du sud-est, avec les collines du Pilat (parc naturel régional) en toile de fond et des espaces verts nombreux et jugés de qualité, dont le parc de l’Europe, celui de la Marandinière mais aussi celui de Beaulieu (qui participe à la légitimation de la labellisation *Patrimoine du XXe siècle* du GE), est soulignée par Loïc Josse. Ce dernier propose de conforter les trois parcs urbains présents, par entretien et désenclavement (parcs de l’Europe et de la Marandinière).

Les parcs étant vus comme des satisfactions du secteur d’origine, l’urbaniste propose par ailleurs d’en aménager de nouveaux, en particulier à la Marandinière<sup>17</sup>. Une « butte paysagère » est réalisée le long de la voie rapide en 2006, afin de réduire les nuisances sonores. A l’autre bout de l’espace, un mail, aussi appelée « coulée verte », est réalisé en 2009-2010 dans le cadre d’une co-maîtrise d’ouvrage Ville / OPAC, les deux étant propriétaires des terrains. Cet espace public vert doit assurer une liaison végétale entre la colline du bois du Four (derrière le CHPL) et le parc de l’Europe, ce qui nécessite l’acquisition d’une maison par la Ville.

---

<sup>16</sup> *Acteurs du GPV, Lettre d’information professionnelle*, n°3, juillet 2003.

<sup>17</sup> L’aménagement de bassins de récupération des eaux de pluie à la Palle peut aussi être signalé.



**Images 114 à 116 : Coulee verte et butte paysagère en cours d'aménagement, la Marandinière, Saint-Etienne.**

R. Kaddour, automne 2010.

Ensuite, et plus encore que pour la réalisation de parcs, Beaulieu est une source d'inspiration pour la reconstruction de la Grande Marandinière, futur emblème du renouveau du sud-est de la ville pour les acteurs locaux [2.2].

A partir d'un travail sur le plan-masse, Loïc Josse dessine en effet des immeubles qui « *renouent avec le site en recomposant une trame collinaire* » (comme à Beaulieu où l'adaptation de l'architecture au site est elle aussi soulignée d'une part dans le diagnostic et d'autre part dans l'argumentaire de labellisation *Patrimoine du XXe siècle*) et répondent de manière symétrique au premier des GE du sud-est, en un jeu de miroir. Le directeur de l'organisme résume la démarche ainsi<sup>18</sup> :

« l'idée de Loïc Josse, ça a été de dire que, au niveau des courbes de niveau, on est situé à peu près au même niveau que Beaulieu. Donc il a souhaité trouver un élément structurant qui réponde à l'urbanisme qui a été fait dans les années 50 et dont on reconnaît tous la qualité, avec la rue Sisley qui correspond à la rue Le-Corbusier. On aura donc deux épannelages qui seront assez intéressants. L'objectif est de retrouver une rue commerçante, avec des activités, des services et des commerces en rez-de-chaussée ».

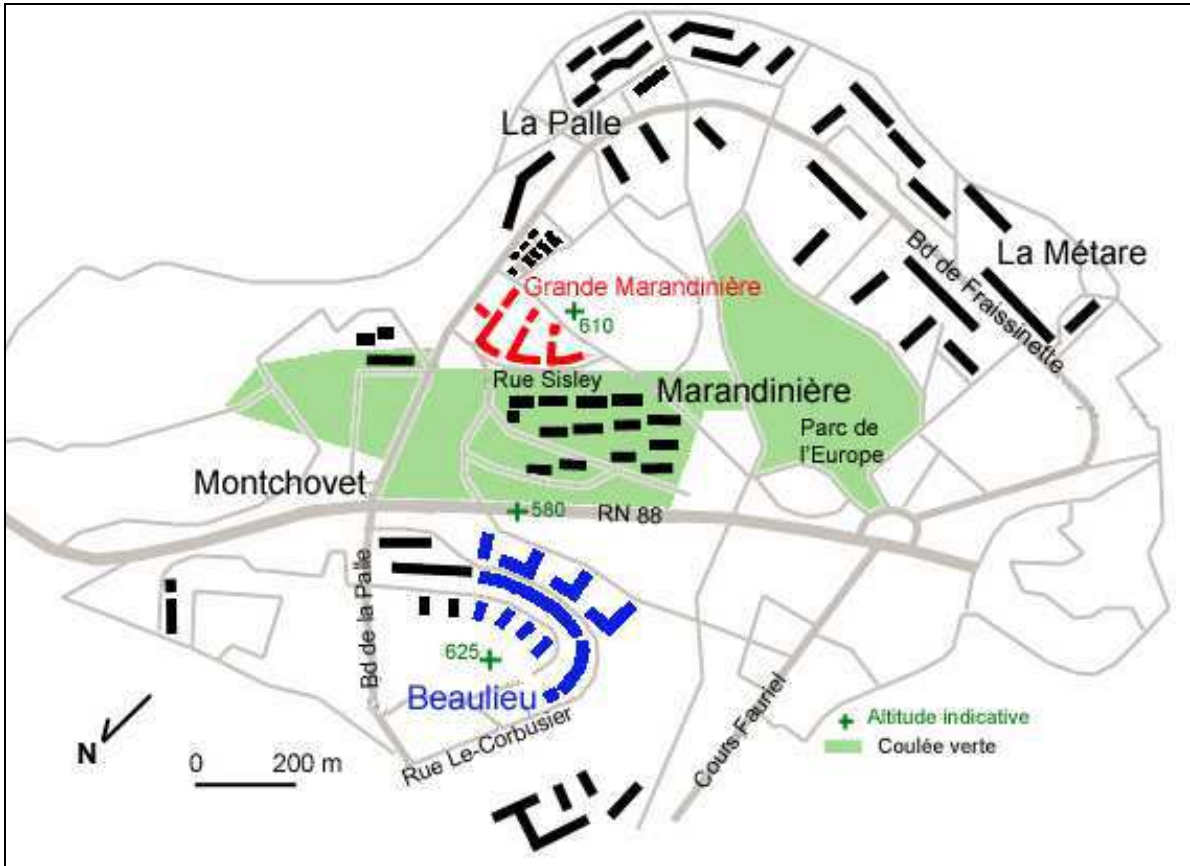
Très logiquement, les immeubles sont adaptés aux principes de la construction contemporaine (200 logements et non plus d'un millier, et immeubles de trois à quatre niveaux au maximum)<sup>19</sup> :

« Josse donne le principe, et après il y a un concours de maîtrise d'œuvre. Ce que j'ai souhaité, c'est qu'on ait un concours par îlot, pour avoir une diversité de l'architecture. Donc il y a un cahier des charges et des prescriptions architecturales et urbaines pour tout le secteur, qui fixent les hauteurs, les niveaux de soubassement, les étages, etc. et ensuite, on aura par contre un concours de maîtrise d'œuvre pour chaque îlot ».

Les plans comme les premiers bâtiments édifiés laissent entendre que, un peu comme Beaulieu à son époque, la future Grande Marandinière sera de facture très contemporaine.

<sup>18</sup> Entretien avec le directeur de Métropole habitat Saint-Etienne, 2 mars 2010.

<sup>19</sup> Idem.



Carte 14 : Plan-masse : Beaulieu et la Grande Marandinière se répondent.  
R. Kaddour, mars 2012.



Image 117 : Panneau de chantier avec dessin de la future Grande Marandinière.  
R. Kaddour, mars 2012.



**Images 118 et 119 : Beaulieu vu depuis la Grande Marandinière,  
la Grande Marandinière vue depuis Beaulieu.**

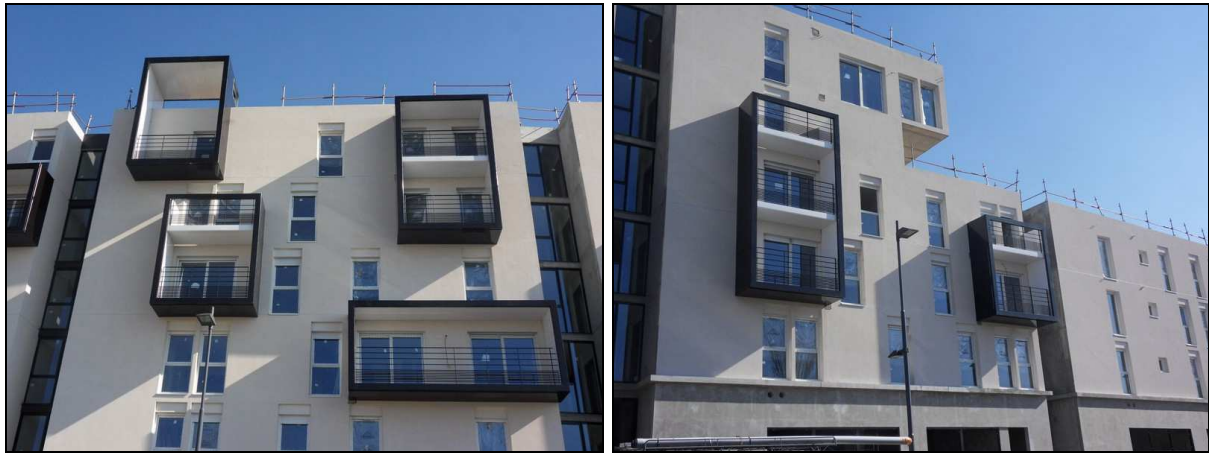
R. Kaddour, mars 2012.



**Image 120 : La Grande Marandinière en reconstruction : vue d'ensemble de la première tranche.**

Au premier plan, la coulée verte.

R. Kaddour, mars 2012.



Images 121 et 122 : La Grande Marandinière reconstruite : détails de façade.

R. Kaddour, mars 2012.

Il est ainsi possible de symboliquement voir toute la considération dont jouit le GE de Beaulieu dans la volonté de s'inspirer de sa forme urbaine pour construire le logement social de demain. Mais l'on peut pousser l'analyse de la considération de Beaulieu chez les gestionnaires en s'intéressant aussi à la démarche de reconstitution d'un appartement des années 1950 qui y est menée.

### 3.1.2.2 | Beaulieu, modèle social : la valorisation d'une mémoire idéalisée.

Dans le domaine culturel et symbolique, et à un degré moindre que celui de la labellisation, la reconstitution d'un appartement des années 1950 par Saint-Etienne Ville d'art et d'histoire est une autre opération importante des années 2000 à Beaulieu.

L'appartement, mis à disposition par l'OPAC, est ouvert au grand public à partir de 2005, notamment lors des Journées européennes du patrimoine, et est fréquenté par un jeune public dans le cadre d'activités scolaires. Il est reconstitué grâce au prêt et au don d'objets par les habitants et mis en scène grâce à une série d'entretiens avec une quinzaine d'entre eux<sup>20</sup>. Après une présentation en chiffres, en mots et en photos de la crise stéphanoise du logement, et au gré d'une déambulation dans les différentes pièces, le discours de visite porte sur le quotidien domestique stéphanois dans les années 1950-60 (activités domestiques féminines – couture, tâches ménagères, cuisine –, professionnelles masculines – Manufrance, la mine –, de loisirs et sociales collectives – jeux d'enfants, excursions dans le Pilat, activité associative du quartier – à Beaulieu à cette époque), l'aspect révolutionnaire de l'appartement (organisation, sanitaires, rangements, ensoleillement, vue), l'effort poursuivi après Beaulieu pour résorber la crise, la sélection des locataires de Beaulieu et des autres GE par le biais de l'offre et de la demande, et l'attachement toujours fort des habitants au GE<sup>21</sup>.

L'hypothèse que cette entreprise de valorisation mémorielle, par le discours qu'elle produit, contribue elle aussi à instaurer Beaulieu comme un modèle pour les GE du sud-est peut ici être posée et étayée.

<sup>20</sup> SAINT-ETIENNE VILLE D'ART ET D'HISTOIRE, *Beaulieu, patrimoine urbain du XXe siècle*, bilan du projet, juin 2005.

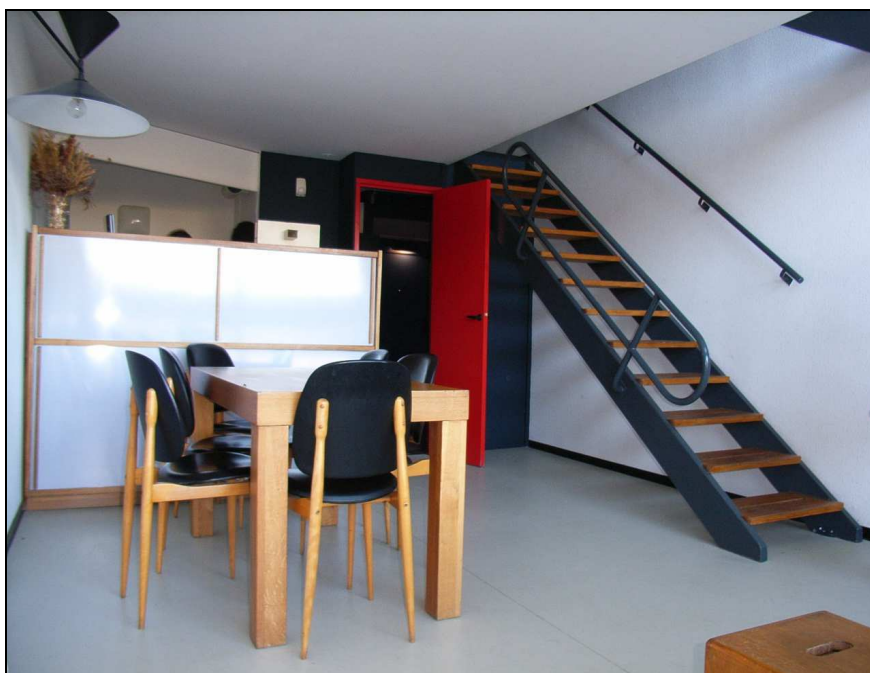
<sup>21</sup> SAINT-ETIENNE VILLE D'ART ET D'HISTOIRE, *L'appartement reconstitué « Habiter Beaulieu dans les années 1950 », démarche et bilan*, juin 2005.



> *Une mémoire institutionnalisée...*

Il convient pour cela de revenir sur la naissance de cet appartement. Sa réalisation par Ville d'art et d'histoire est fortement influencée par plusieurs autres expériences culturelles. Un document technique produit par le service explique en effet que l'appartement « *a été reconstitué [...] sur les enseignements tirés d'expériences similaires (appartements visitables de Firminy Vert, des Etoiles de Givors, de la Cité Tony Garnier à Lyon et des gratte-ciel de Villeurbanne)<sup>22</sup> », auxquelles s'ajoutent celle de l'écomusée du Fier Monde à Montréal (Canada).*

Il convient de présenter ici ces expériences afin d'identifier les logiques et principes en œuvre. Le premier des sites servant de référence est Firminy-Vert. Pour accueillir les visiteurs au sein même de l'unité, et ainsi leur permettre d'en apprécier les particularités architecturales tout en donnant un aperçu de ce que peut être la vie dans l'unité d'habitation, un appartement témoin, datant de l'origine de l'immeuble, a été « fossilisé »<sup>23</sup> et est ouvert à la visite. A cette expérience voisine, Saint-Etienne Ville d'art et d'histoire emprunte l'idée de faire à Beaulieu un appartement « témoin », qui pourrait être le cadre d'un propos sur le vécu et les pratiques des habitants.



*Image 123 : L'appartement témoin de l'unité d'habitation Le Corbusier, Firminy (Loire).*

R. Kaddour, octobre 2009.

La deuxième référence vers laquelle Ville d'art et d'histoire se tourne pour définir son projet de valorisation de Beaulieu est le musée urbain Tony Garnier. Ici aussi, un appartement « témoin » existe, mais il a été entièrement reconstitué par l'OPAC et le Comité des locataires (prêts et dons d'objets). Au musée urbain Tony Garnier, Saint-Etienne Ville d'art et d'histoire emprunte d'une part l'idée de présenter le quartier comme une étape et un élément historiques à part entière de la ville qui l'abrite, et d'autre part l'idée de permettre

<sup>22</sup> SAINT-ETIENNE VILLE D'ART ET D'HISTOIRE, *Beaulieu, patrimoine urbain du XXe siècle, bilan du projet*, juin 2005.

<sup>23</sup> Il est protégé au titre des monuments historiques.

cette présentation par le biais d'outils de médiation culturelle forts, dont l'appartement témoin et la façon dont il a été reconstitué, qui permet d'associer des habitants.



*Image 124 : Appartement des années 1930 reconstitué, cité Tony-Garnier, Lyon (Rhône).*  
R. Kaddour, octobre 2009.

Cette volonté d'associer les habitants vient de l'admiration des agents de Ville d'art et d'histoire pour une troisième expérience : l'écomusée du Fier Monde, une entreprise de mise en valeur de la culture et du patrimoine ouvriers et industriels dans le quartier Centre-Sud de Montréal. Ce quartier<sup>24</sup>, ancien « Faubourg à m'lasse » (on y déchargeait la mélasse arrivée par bateaux) situé au bord et en retrait du fleuve Saint-Laurent, se développe au XIX<sup>e</sup> siècle. Autour du port, des usines d'industrie légère et lourde (petites fabriques et géants industriels) croissent, entraînant un essor démographique important : le quartier compte 100 000 habitants au milieu du XX<sup>e</sup> siècle.

Mais, après la Seconde Guerre mondiale, Montréal voit ses vieux quartiers se désindustrialiser. A Centre-Sud, les usines déménagent une à une. La réalisation de grands projets<sup>25</sup> transforme sa configuration, alors que la proximité avec le centre-ville et la vétusté des logements (voire parfois leur état de délabrement) font du quartier un lieu privilégié pour la rénovation et la spéculation immobilière. Si bien que de nombreux logements sont démolis, et le quartier perd des habitants (il n'en compte plus que 35 000 au début du troisième millénaire). La population se fragilise tout au long de cette période : en 1981, 92 % des habitants sont locataires, le revenu moyen par famille est de 16 214 dollars contre 29 191 pour le Montréal métropolitain.

Face à ces difficultés, la fin des années 1960 et le début des années 1970 sont marquées par la création, à Centre-Sud comme ailleurs dans Montréal, de groupes dits « populaires » ou « communautaires », c'est-à-dire des comités de citoyens, d'action politique, des groupes de services, de défense des droits des femmes, des personnes âgées, etc. qui agissent durant

<sup>24</sup> Délimité par les rues Sherbrooke, Saint-Denis, Moreau et le fleuve Saint-Laurent.

<sup>25</sup> Comme Radio-Canada, l'Université du Québec à Montréal ou l'autoroute est-ouest

toutes les décennies suivantes pour améliorer la situation dans les domaines de l'habitation, de l'éducation populaire, de l'entraide, des services et de la consommation. Les groupes formulent un constat<sup>26</sup> :

« [la population connaît] deux blocages : dans le temps et dans l'espace. La population du quartier vit au présent, le passé lui est inconnu ; de plus, il n'existe pas de lieu de rencontre ouvert à tous, où les gens peuvent se parler... La situation socio-économique et la détérioration du quartier font également en sorte que les résidents et les résidentes n'ont pas de véritable fierté de demeurer dans le Centre-Sud ».

Les groupes incitent alors, à la veille des années 1980, à la fondation d'un musée du lieu afin de<sup>27</sup> :

« créer la fierté dans un quartier dévalorisé et défavorisé, de mieux connaître son passé pour mieux influencer son présent, de renforcer le sentiment d'identité, de faire connaître une histoire et un patrimoine négligés ».

La Maison du Fier Monde est fondée en 1980. Elle se définit comme un « *musée d'histoire industrielle et ouvrière dans le quartier Centre-Sud de Montréal* »<sup>28</sup>. Cette structure est largement influencée par le mouvement qui, à partir des années 1970, questionne les musées et en critique l'élitisme : la nouvelle muséologie<sup>29</sup>, qui crée les écomusées. Le musée du quartier Centre-Sud de Montréal prend d'ailleurs rapidement le nom d'« Ecomusée de la Maison du Fier Monde », abrégé ensuite en « Ecomusée du Fier Monde ». Les promoteurs définissent le principe de l'écomusée, et celui du Fier Monde en particulier, ainsi<sup>30</sup> :

« musée basé sur l'identification d'une population à un territoire donné possédant une certaine homogénéité, sur la décentralisation des activités sur l'ensemble du territoire, et sur la participation des populations aux activités, à l'orientation et au fonctionnement de l'organisme. [...] La Maison du Fier Monde, à la fois instrument de rappel du passé et occasion de rencontres et de manifestations publiques, est le moyen privilégié à mettre en avant, d'une part pour susciter chez les résidents du Centre-Sud une véritable fierté d'appartenir à un quartier au passé aussi riche et généreux, d'autre part, pour donner à ces mêmes résidents l'opportunité unique de participer à part entière au devenir de leur quartier ».

Les objectifs de l'organisme sont définis : faire de la préservation du patrimoine un instrument d'éducation et d'action collective en y associant directement la population, et créer un espace qui servirait de lieu de ralliement pour des rencontres en tous genres<sup>31</sup>. Une

---

<sup>26</sup> BARETTE C., BEVE A., BINETTE R., GAUDET E., PAQUETTE P., 1986, « Créer la fierté pour se prendre en charge », revue *Possibles*, volume 11, n°1 « La paix à faire », pp. 155-165.

<sup>27</sup> BINETTE R., 2004, « Fier monde : un écomusée pour exposer son histoire », revue *Pour*, n°181, mars 2004, pp. 60-64.

<sup>28</sup> Idem.

<sup>29</sup> Avec cette remise en question, les musées s'orientent dès lors vers une transformation physique (architecture, design, technologies nouvelles) et une meilleure ouverture aux différents publics. Cette dernière passe par des services éducatifs et des programmes d'activités culturelles, mais aussi par le fait de donner une place visible à des cultures et des groupes jusqu'ici négligés par les musées (travailleurs des milieux ruraux ou ouvriers, minorités ethniques, femmes...). Ainsi, à côté des anciens musées qui affichent dorénavant une volonté de s'ouvrir à des publics plus larges, de nouveaux se créent et prennent le nom d'« écomusées ». Ces derniers sont par ailleurs vus comme des outils de développement local et communautaire.

<sup>30</sup> BARETTE C., BEVE A., BINETTE R., GAUDET E., PAQUETTE P., 1986, « Créer la fierté pour se prendre en charge », *op. cit.*

<sup>31</sup> L'un des acteurs de la première heure explique : « ce n'est plus simplement une population qui vient au musée ; c'est aussi et surtout un musée qui va vers une population pour découvrir (ou redécouvrir) son vécu, ses problèmes, ses intérêts, ses solutions. En ce sens, l'écomusée est véritablement le miroir de la population qu'il dessert. A travers ce miroir, la population doit découvrir les options qui lui sont offertes dans divers domaines (culturel, social, économique, politique, etc.) et ainsi, devenir de plus en plus apte à faire des choix individuels et collectifs. L'écomusée s'avère donc, à travers et par l'étude d'un milieu donné, un instrument de

méthodologie muséale et de recherche est donnée aux habitants qui souhaitent participer aux projets d'expositions temporaires de l'écomusée. Le directeur de l'écomusée explique<sup>32</sup> :

« d'une part, les sources historiques classiques sont limitées pour raconter l'histoire ouvrière et celle de la vie quotidienne. Il faut donc faire appel aux personnes qui ont façonné cette histoire par leur labour car une partie de l'histoire se trouve dans leur mémoire. D'autre part, il va de soi pour l'Ecomusée du Fier Monde, issu des groupes communautaires, de faire la promotion d'une histoire participative ».

Depuis 1980, les réalisations se succèdent (parcours de visite, études, documents de médiation culturelle) et les expositions s'enchaînent. Certaines sont réalisées en association avec des habitants, sur des thématiques larges (le logement, les occasions de rencontre...), d'autres sont réalisées directement par eux<sup>33</sup>. A travers cette démarche, le musée se fixe un rôle éducatif et communautaire. Ces initiatives sont vues comme un moyen d'écrire des « *pans de la petite histoire montréalaise* »<sup>34</sup>. Proches du vécu des participants, elles tentent de les « valoriser » et de leur faire : « *ressentir de la fierté* »<sup>35</sup> :

En 1996, l'écomusée, après avoir occupé jusqu'ici une ancienne école, déménage dans les locaux de l'ancien bain public Généreux. Ici se trouve l'exposition permanente *A cœur de jour, splendeur et misère d'un quartier ouvrier*. Elle se divise en dix séquences qui permettent de donner au visiteur un aperçu de l'histoire du quartier par le vécu de ses habitants : présentation géographique, industrialisation, logement, activités de loisirs, crise économique, bouillonnement « communautaire », évolutions sociales, grands travaux, initiatives d'habitants et perspectives d'avenir.

---

*conscientisation et éventuellement d'action* ». LAFLEUR G., 1981, La maison du Fier Monde, Editions Maison du Fier Monde, Montréal, cité dans BARETTE C., BEVE A., BINETTE R., GAUDET E., PAQUETTE P., 1986, « Créer la fierté pour se prendre en charge », *op. cit.*

<sup>32</sup> BINETTE R., 2004, « Fier monde : un écomusée pour exposer son histoire », *op. cit.*

<sup>33</sup> Fresque murale sur un secteur du quartier, exposition *Entre l'usine et la cuisine* réalisée par des femmes du quartier, exposition *Histoire d'une usine* réalisée par des retraités de l'usine Uniroyal, exposition *ABC et le travail* réalisée par un groupe en voie d'alphabétisation, etc.

<sup>34</sup> BINETTE R., 2004, « Fier monde : un écomusée pour exposer son histoire », *op. cit.*

<sup>35</sup> « *N'oublions pas l'objectif ultime de l'écomusée : la prise en charge du quartier par ceux qui l'habitent. Or, la connaissance du passé peut être un moyen d'action sur le présent, mais à condition que les acteurs s'approprient ces données historiques, les réorganisent suivant leur propre point de vue pour être capables de donner leur propre version de l'histoire. La méthodologie que nous mettrons au point permettra à la population de faire sa propre histoire et par le fait même de faire de cette histoire un moyen d'action puisqu'elle ne sera plus perçue comme histoire extérieure (source de nostalgie et risquant de rester passiviste) mais comme une histoire vécue où ils ont leur mot à dire. C'est un peu ce qui s'était passé lorsque les femmes du quartier furent sollicitées pour l'exposition 'Entre l'usine et la cuisine'. Celles qui ont collaboré à l'exposition en prêtant photos et objets sont devenues plus actives dans le quartier, elles se sont impliquées davantage. L'exposition s'est transformé en un moyen de conscientisation et d'action* ». BARETTE C., BEVE A., BINETTE R., GAUDET E., PAQUETTE P., 1986, « Créer la fierté pour se prendre en charge », *op. cit.*



Images 125 et 126 : L'Écomusée du Fier-Monde, Montréal (Canada).

R. Kaddour, juillet 2009.

Fortement admiratif de l'expérience dès la définition de son propre projet, Saint-Etienne Ville d'art et d'histoire tente de lui emprunter sa philosophie. Il s'agit de valoriser l'histoire, de « déstigmatiser » l'architecture et le vécu des GE du sud-est de Saint-Etienne pour peut-être y « créer la fierté » : « la valorisation du bâti et de l'histoire peut rejaillir positivement sur les occupants », lit-on en effet dans le document de présentation du projet sur Beaulieu, à la rubrique des enjeux<sup>36</sup>.

L'évocation de l'expérience de l'écomusée du Fier Monde permet une première rencontre entre d'une part la démarche de valorisation mémorielle menée à Beaulieu qu'elle inspire, et d'autre part les logiques de l'écomusée. Des similarités entre les deux apparaissent, notamment la volonté d'associer directement les populations attachées aux sites.

Le modèle de l'écomusée qui se dessine discrètement derrière la démarche engagée avec l'appartement reconstitué en est-il réellement un ? La comparaison est-elle valable ? Pour apporter des éléments de réponse, un travail plus théorique sur la définition de l'écomusée peut être mené. Reprenant le travail de G.-H. Rivière, Alexandre Delarge donne en quelques mots une définition de l'écomusée<sup>37</sup> :

« l'écomusée est un outil construit et exploité par un pouvoir et une population, il permet à une population de se comprendre à travers l'ensemble des groupes qui la composent, son territoire, ses composantes naturelles et culturelles, et ceci depuis les temps géologiques jusqu'aux contemporains. L'écomusée aide à penser le futur ainsi que tous les échanges qui participent à la constitution du territoire. C'est un outil dont l'activité prend en compte tous les patrimoines, avec missions de recherche, de formation et de conservation, celles-ci pouvant se pratiquer in situ ».

Le projet de valorisation mené à Beaulieu ne peut ainsi prétendre à la définition de l'écomusée. Toutefois, certains de ses aspects, les enjeux, les objectifs et la méthodologie en particulier, ne sont pas sans rappeler quelques éléments de cette définition.

<sup>36</sup> SAINT-ETIENNE VILLE D'ART ET D'HISTOIRE, *L'appartement reconstitué « Habiter Beaulieu dans les années 1950 »*, présentation du projet, janvier 2005.

<sup>37</sup> DELARGE A., 2000, « Les écomusées, retour à la définition et évolution », dans *Publics et musées*, n°17-18, « L'écomusée : rêve ou réalité », Presses Universitaires de Lyon, Lyon, p.144.

L'appartement témoin n'est ni conçu ni exploité conjointement par les habitants et le « pouvoir » (la Ville de Saint-Etienne et son unité Ville d'art et d'histoire) : l'idée émane des professionnels du patrimoine de Ville d'art et d'histoire et « l'exploitation » est assurée par cette structure (planning de visites, tarification, rémunération des guides, etc.). Toutefois, l'appartement, tout comme le livre réalisé via un atelier d'écriture, sont « fabriqués » conjointement par Ville d'art et d'histoire et les habitants, auxquels il est reconnu une compétence (la connaissance du lieu et du quotidien) et donné une mission (la participation à la reconstitution de l'appartement). On lit en effet dans le document *L'appartement reconstitué « Habiter Beaulieu dans les années 1950 », démarche et bilan*, que<sup>38</sup> :

« l'appartement, dans son élaboration, a été un processus participatif, mobilisateur et rassembleur, qui a fait converger diverses collaborations, compétences et ressources (institutions, habitants, associations). [...] Pour cette reconstitution, il a fallu donner aux habitants la compétence qui est la leur : celle de récit du lieu. Une quinzaine d'entretiens avec des habitants ayant connu Beaulieu dans les années 1950 ont été conduits afin de permettre une meilleure connaissance du quartier, des logements et du quotidien à cette époque. Ce sont ces entretiens qui ont permis de mettre en forme l'appartement (quels objets, où ?) et de l'animer (discours de visite) ».

Par ailleurs, à Beaulieu, l'un des objectifs affirmés du projet est, dans le contexte de stigmatisation et de renouvellement urbain des GE du sud-est de Saint-Etienne, de montrer le GE aux habitants comme aux non-résidents, d'expliquer sa naissance par un renvoi à ses premières années, de présenter son évolution, ses spécificités architecturales et urbaines, mais aussi le quotidien de ses habitants<sup>39</sup>.

Enfin, l'appartement de Beaulieu apparaît par certains aspects comme un lieu devant favoriser la recherche sur le milieu (le GE) : il est reconstitué « grâce à la mise en place d'un conseil scientifique, composé d'enseignants chercheurs de l'Institut des Etudes Régionales et des Patrimoines et des conservateurs du Musée d'Art moderne de Saint-Étienne Métropole et des Archives municipales de Saint-Étienne<sup>40</sup> », et « peut servir à des recherches scientifiques sur le quartier et la ville, la fonction d'habiter et le design mobilier ».

On note toutefois que l'appartement reconstitué ne donne qu'un aperçu de la vie dans le GE, durant les années 1950. Ce manque temporel n'est pourtant pas étranger aux écomusées. Comme l'explique Alexandre Delarge<sup>41</sup> :

« le terme de miroir sous-entend une approche objective que le regard sur soi-même permet difficilement, surtout quand il s'agit de se donner à voir. C'est pourquoi la dérive 'nostalgique', avec tout ce que cela comprend de survalorisation du passé mais aussi de déformation de la réalité, risque de devenir le moteur de ce miroir ».

En ressemblant à la fondation d'un écomusée, la reconstitution d'un appartement des années 1950 par la Ville apparaît comme une démarche de valorisation de mémoire institutionnalisée.

---

<sup>38</sup> SAINT-ETIENNE VILLE D'ART ET D'HISTOIRE, *L'appartement reconstitué « Habiter Beaulieu dans les années 1950 », démarche et bilan*, juin 2005.

<sup>39</sup> Le document réalisé par Saint-Etienne Ville d'art et d'histoire en juin 2005, *L'appartement reconstitué « Habiter Beaulieu dans les années 1950 », démarche et bilan*, affirme que l'appartement reconstitué doit offrir « la possibilité d'apprécier les objets, d'apprendre ou de réinterpréter l'histoire du quartier, de faire l'expérience des changements et des continuités temporelles ».

<sup>40</sup> SAINT-ETIENNE VILLE D'ART ET D'HISTOIRE, *L'appartement reconstitué « Habiter Beaulieu dans les années 1950 », démarche et bilan*, juin 2005.

<sup>41</sup> DELARGE A., 2000, *op. cit.*, p.141

Classiquement, et qui plus est dans le contexte de renouvellement urbain, la question de l'institutionnalisation de cette mémoire des années 1950 amène à poser celle de son instrumentalisation éventuelle.

> ... *et instrumentalisée ?*

L'initiative de la reconstitution d'un appartement témoin émane d'un acteur culturel (unité Ville d'art et d'histoire), mais les institutions gestionnaires des GE accompagnent la démarche, Métropole habitat Saint-Etienne en mettant à disposition un appartement et en y réalisant les travaux, et la Ville en pilotant le projet et en en faisant la promotion dans le cadre du projet urbain. Il est possible de supposer ici que cet investissement est motivé par un apport de la démarche au projet urbain que les gestionnaires conduisent. L'hypothèse qui apparaît la plus vraisemblable est alors celle d'une instrumentalisation de la mémoire domestique des années 1950 : la valorisation de la mémoire de ce GE et de ces années en particulier, soient celles durant lesquelles le peuplement donne le plus satisfaction aux gestionnaires, n'institue-t-elle pas Beaulieu en modèle, en un exemple de ce qu'il faudrait faire dans les GE, en terme de peuplement, de conduites sociales, etc. ?

La démarche de reconstitution d'appartements « témoins » tend d'ailleurs à se ritualiser à l'échelle rhônalpine, ce qui conforte l'hypothèse de son caractère d'outil utilisé dans la gestion : elle est en œuvre dans d'autres sites présentés ou évoqués jusqu'ici, qu'il s'agisse de l'unité d'habitation de Firminy, de la cité Tony-Garnier ou des gratte-ciel de Villeurbanne, qui chacun comptent un appartement reconstitué (les deux derniers) ou un appartement témoin initial mis en visite (Firminy). Dans tous les cas, il s'agit d'un appartement rappelant les origines, origines qui ont précédé la dégradation (plus ou moins forte) des ensembles de logements sociaux concernés, puis leur redynamisation actuelle.



**Images 127 et 128 : Pièce d'appartement historique reconstituée dans les HBM de la fondation Lebaudy, Paris XX<sup>e</sup>.**

R. Kaddour, novembre 2008.

De quoi ces appartements sont-ils « témoins » ? Assurément des « heures de gloire » que chacun des ces sites ont connu initialement, une époque où, selon le discours de visite produit, les ensembles de logements sociaux faisaient la satisfaction des ménages aisés et moins aisés

qui y cohabitaient, comme le montre à Beaulieu la présentation volontaire d'un mobilier confortable mixte, avec à la fois de l'électroménager haut de gamme et du mobilier modeste. N'y a-t-il pas là une réalité reconstruite (les appartements ne sont pas « témoins ») et idéalisée ? L'appartement de Beaulieu renvoie en effet l'image d'une période glorieuse ou heureuse, qualifiée par une occupation de l'HLM de GE par un fonctionnaire ou un ouvrier qualifié français, voire stéphanois (les références au parler gaga et aux productions stéphanoises sont nombreuses durant la visite<sup>42</sup>), alors que par la suite les peuplements ont évolué.

La reconstitution d'appartements « témoins », loin d'être un aboutissement en soi, semble donc être au principe même de la démarche de requalification des ensembles de logements sociaux. Ainsi, à nouveau, le patrimoine culturel, présent cette fois-ci au travers du modèle de l'écomusée après que celui du monument historique a été utilisé, est encouragé par les gestionnaires locaux puisqu'il participe pleinement au projet urbain. Il rejoint en effet la démarche menée sur le plan physique (démolition-reconstruction, adaptation), l'accompagne et la conforte : l'intervention globale dans toutes ses dimensions vise une diversification de la population des GE, avec l'ambition d'attirer des populations plus aisées que certaines déjà en place, avec en modèle admiré le peuplement initial, pour partie encore maintenu à Beaulieu, GE à « reproduire ».



*Images 129 à 132 : Appartement reconstitué (Beaulieu).*

Dans la cuisine, la cuisinière Chappe et le Frigidaire cohabitent avec du mobilier bas de gamme.

R. Kaddour, février 2012.

<sup>42</sup> Le cendrier représentant l'hôtel de ville avec son dôme aujourd'hui démoli côtoie la serviette de table Casino, et les objets Manufrance.



---

*Conclusion partielle :*

**Beaulieu, GE exemplaire et modèle refondateur.**

Au tournant des années 2000, Beaulieu est doublement mis à l'honneur. D'une part, le GE est l'objet d'une réhabilitation attendue et jugée satisfaisante par les principaux acteurs. Elle présente la particularité d'avoir été menée avec le souci de coller aux spécificités architecturales du GE (matériau, dessin des façades, innovation technique), démarche qui sans doute participe au processus de valorisation patrimoniale (le label est obtenu peu après, et le site est redécouvert par les Stéphanois). D'autre part, durant cette réhabilitation, l'urbaniste Loïc Josse dessine son schéma directeur pour les GE du sud-est de Saint-Etienne. Il y donne à Beaulieu le rôle de source d'inspiration pour la reconstruction de la Grande Marandinière, tant d'un point de vue formel que social et de peuplement (la Grande Marandinière mariera différents statuts).

Un peu plus tard, le label *Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle* (2003), puis le *projet Beaulieu, patrimoine urbain du XX<sup>e</sup> siècle* (2005), avec notamment la reconstitution d'un appartement des années 1950 à l'attention du grand public et avec pour modèle discret l'écomusée, accentuent encore cette mise à l'honneur.

Toutes ces démarches relèvent de deux logiques cohérentes. D'une part une logique de gestion propre à l'organisme d'HLM permettant de maintenir ou créer une attractivité des GE, dans l'objectif de lutter contre la vacance et de maintenir un peuplement équilibré. D'autre part, une logique culturelle patrimoniale, visant la valorisation d'éléments reconnus (architecture, histoire).

Ces deux logiques se conjuguent pour aller dans le sens d'une « réhabilitation » d'une certaine idée du logement social, particulièrement présente à ses débuts : le logement social et les GE en particulier, loin d'être un logement d'urgence précaire (à quelques exceptions près), est destiné à une population large et non exclusivement pauvre. Dans ce retour aux sources, Beaulieu, premier GE de l'agglomération, l'un des six premiers de France, et qui a historiquement toujours collé à cette idée, s'impose ainsi comme un modèle refondateur pour les GE du sud-est de Saint-Etienne. Pour l'organisme d'HLM, voire aussi peut-être pour sa collectivité de rattachement, il incarne ce que le logement social doit être, qui doit l'habiter et comment l'on doit y vivre.

Ce constat d'existence d'une démarche de valorisation patrimoniale (à tous les sens) de groupes emblèmes du mouvement HLM dans une optique de démonstration - reproduction d'une certaine idée du logement social mérite d'être étayé tant il constitue un apport important de cette recherche. Ce travail peut se faire notamment par une comparaison avec d'autres sites.

## **3.2 | MEMOIRE DU MOUVEMENT HLM CONTRE MEMOIRES PLURIELLES.**

L'enjeu de cette sous-partie est double. Il s'agira d'abord d'étayer les conclusions de la sous-partie précédente, en démontrant que la démarche faisant d'un groupe HLM précurseur et exemplaire, en l'occurrence Beaulieu, un modèle fondateur pour le reste des GE n'est pas une particularité locale mais une entreprise propre au mouvement HLM. Pour ce faire, il s'agira de quitter Beaulieu pour s'intéresser à d'autres opérations, à Saint-Etienne et en Rhône-Alpes.

Mais une fois le caractère courant de cette démarche démontré, il s'agira de porter sur cette dernière un regard critique, en analysant si la consécration d'un modèle fondateur et de l'histoire et la mémoire qui y sont associées ne peut pas tendre à escamoter ou occulter d'autres mémoires.

### **3.2.1 | LE MOUVEMENT HLM CELEBRE PAR LA VALORISATION DE REALISATIONS EMBLEMATIQUES.**

Ce paragraphe vise à conforter l'analyse voyant dans le cas de Beaulieu et des GE du sud-est de Saint-Etienne une démarche instaurant des groupes HLM originels et exemplaires en modèles fondateurs pour les GE. Pour ce faire, il s'agit d'abord de démontrer que des immeubles et opérations du parc HLM français incarnent plus que d'autres l'ambition initiale du mouvement HLM. Cette démonstration sera tentée en analysant des opérations extrêmes : les démolitions.

Il s'agira ensuite de présenter des opérations, affichées comme opérations de sauvegarde et valorisation de patrimoine bâti, qui, comme Beaulieu, tendent à renvoyer vers les origines du logement social pour en faire des éléments à reproduire. Deux opérations sont retenues : la réhabilitation de la cité Tony-Garnier à Lyon et la sauvegarde de l'Ancienne cité de la Romière au Chambon-Feugerolles (Loire).

#### **3.2.1.1 | Un projet modernisateur incarné dans des immeubles monumentaux.**

L'histoire des GE stéphanois est marquée dans les années 2000 et 2010, entre autres, par la démolition de deux immeubles imposants : la Muraille de Chine à Montchovet et la tour Plein-ciel à Montreynaud. Ces démolitions, la seconde en particulier, ont fait débat à l'échelle de la ville : nombre de Stéphanois se sont demandé s'il ne fallait pas conserver ces deux immeubles emblématiques. Un retour sur ces débats va ici permettre d'introduire un propos sur le sens de la monumentalité dans les grands ensembles (entendue comme implantation d'immeubles remarquables et remarqués) : quel était l'objectif de cette démarche ?

> *Des tours Eiffel démolies dans des GE.*

« Saint-Etienne sans la Muraille, c'est comme Paris sans la tour Eiffel, je peux pas mieux vous dire. Les Marseillais sont fiers de leur ville, nous on est fiers de la Muraille. Vous pouvez pas comprendre ».

Des jeunes de Montchovet (Saint-Etienne) interviewés par *Libération* avant la démolition de la Muraille de Chine le 27 mai 2000<sup>43</sup>.

« Beaucoup de jeunes [...] sont pour son maintien. Ils nous disent qu'ils ont grandi avec, qu'ils l'ont toujours vue. C'est leur tour Eiffel... ».

L'élue adjointe au maire référent pour le quartier de Montreynaud (Saint-Etienne) avant le référendum sur le devenir de la tour Plein ciel au printemps 2009<sup>44</sup>.

A presque dix ans d'écart, dans des contextes de démolition semblables, la même comparaison est ainsi utilisée pour dire ce que sont devenus à Saint-Etienne, pour les jeunes qui les habitent, deux immeubles de GE stéphanois : des équivalents de la tour Eiffel.

Dans les deux cas, il s'agit de bâtiments massifs (plus de 250 mètres de long pour la Muraille, 18 étages et 64 mètres de haut pour la tour Plein ciel), voulus remarquables et d'ailleurs remarquables, par les habitants eux-mêmes, mais aussi par les Stéphanois en général, ainsi que par les non Stéphanois de passage par la ville.

En effet, jusqu'à la fin du printemps 2000, la Muraille de Chine est, par sa taille, l'immeuble qui attire le plus l'attention des personnes allant du Puy à Lyon en passant par Saint-Etienne, dans laquelle elles entrent par le sud via la RN 88. Pour l'automobiliste gagnant Clermont-Ferrand depuis Lyon (et vice versa) en passant par Saint-Etienne, la tour Plein ciel est elle aussi, avec le « crassier »<sup>45</sup> de Méons et le stade Geoffroy Guichard<sup>46</sup>, un élément majeur du paysage stéphanois<sup>47</sup>. Elle est même d'ailleurs un repère important pour les supporters de l'Association Sportive de Saint-Etienne (ASSE) non résidents de la ville qui se rendent au stade dont elle est toute proche.

La tour Plein ciel est même connue à une échelle plus large encore dans le monde de la musique. Elle sert en effet d'illustration graphique aux documents promotionnels (affiches et prospectus) de deux festivals, le *Gaga jazz festival* depuis 2005, et le festival de hip-hop *Potos carrés* lors des premières années de son lancement. Si ces deux festivals se veulent d'ampleur régionale, les noms qui leur sont donnés montrent délibérément leur ancrage stéphanois : le Gaga est le parler local, les poteaux carrés sont ceux des buts ayant repoussé deux tirs stéphanois lors de la finale de la Coupe d'Europe de football perdue contre le Bayern Munich en 1976 à Glasgow<sup>48</sup>. Dans ce contexte, le choix d'illustration des documents promotionnels par la tour Plein ciel est riche de sens : la tour fait référence à Saint-Etienne<sup>49</sup>. Car il est vrai que, implantée au sommet de la colline de Montreynaud et coiffée d'un château d'eau (fait

---

<sup>43</sup> « Orphelins de la 'Muraille', les jeunes Stéphanois ont du mal à imaginer la vie sans leur HLM », *Libération*, 27 mai 2000.

<sup>44</sup> « Le devenir de la Tour Plein ciel se décide aujourd'hui », *La Tribune-Le Progrès*, 27 juin 2009. La comparaison avec la tour Eiffel ressurgit par ailleurs dans les médias à la démolition de la tour le 24 novembre 2011. « Démolition de la tour Plein ciel : le jour d'après », *La Tribune-Le Progrès*, 25 novembre 2011.

<sup>45</sup> Terril en parler stéphanois.

<sup>46</sup> Pour les plus initiés, car s'il est très visible, il n'est pas directement reconnaissable.

<sup>47</sup> On peut désormais ajouter le magasin Ikea à cette liste.

<sup>48</sup> Au lieu de les accompagner comme les poteaux cylindriques actuels, de l'avis des supporters des Verts.

<sup>49</sup> Il n'a pas été possible d'approfondir plus encore les éléments ayant poussé au choix de la tour comme illustration : mes courriels aux organisateurs du festival sont restés sans réponse.

rare à l'échelle nationale) de 24 mètres de diamètre, la tour Plein ciel domine Saint-Etienne et est ainsi visible de n'importe quel autre point de la ville, ce qui la rend connue de tous les Stéphanois. Cette caractéristique en fait ainsi effectivement un immeuble que l'on associe à Saint-Etienne. Voire un symbole de Saint-Etienne.



*Image 133 : La tour Plein ciel de Montreynaud (Saint-Etienne).*

R. Kaddour, mai 2010.



*Image 134 : La tour Plein ciel de Montreynaud (Saint-Etienne).*

R. Kaddour, septembre 2010.



Image 135 : La tour Plein ciel vue depuis l'axe routier Clermont-Ferrand – Lyon.  
R. Kaddour, septembre 2010.

Cette dimension symbolique, la tour l'a pour partie en commun avec la Muraille de Chine. Une page est en effet consacrée en 2001 à la Muraille dans le numéro portant sur Saint-Etienne de la collection d'ouvrages grand public « Les patrimoines » éditée par le *Dauphiné libéré*<sup>50</sup>. L'immeuble y est cité pour son importance dans l'histoire locale (avec un renvoi à la crise du logement) et dans le paysage de la ville, et ceci après sa démolition. Toutefois, hormis dans cet ouvrage, ainsi que dans les propos des habitants, cette considération comme un symbole de Saint-Etienne n'est pas totalement aboutie, puisque l'immeuble est détruit en 2000. Car, comme montré plus haut, cette considération n'est pas partagée par les décideurs pour qui la Muraille de Chine est plutôt, au contraire, un symbole de difficultés et d'échecs. Dans le cas de la tour Plein ciel, si l'issue est la même, elle aurait pu être bien différente puisque la dimension symbolique de l'immeuble est plus forte encore.

Le quotidien *La Tribune-Le Progrès* explique dans un article du mois de février 2009 intitulé « Tour Plein ciel à Montreynaud : rayonner ou s'effacer »<sup>51</sup> :

« la tour ne sera plus jamais habitée, mais la municipalité propose une alternative à sa démolition : la transformer en symbole artistique de la ville. Les habitants sont invités à s'exprimer cet été ».

A cette date, la démolition de la tour est prévue dans le cadre de la convention ANRU et du programme d'actions qui l'accompagne, élaboré par la municipalité Thiollière. Les logiques ayant présidé à ce choix sont les mêmes que pour la Muraille de Chine : s'entremêlent des arguments techniques (vacance, coût d'une réhabilitation) et des positions idéologiques (architecture jugée déshumanisante, volonté de « casser les ghettos » en s'attaquant à leurs immeubles les plus imposants et emblématiques).

Mais la nouvelle municipalité Vincent élue en 2008 remet en question la décision. C'est l'adjoint à l'urbanisme qui porte ce dossier. S'il partage avec la municipalité précédente le constat que la tour pose des difficultés techniques et financières (« la tour a été une erreur en

<sup>50</sup> CHARBONNIER V., 2001, *Saint-Etienne, traces d'histoire*, collection Les patrimoines, Editions du Dauphiné libéré, 51 p. Il existe de nombreux autres numéros sur des villes ou quartiers (et des activités et savoir-faire) de Rhône-Alpes et de France.

<sup>51</sup> « Tour Plein ciel à Montreynaud : rayonner ou s'effacer », *La Tribune-Le Progrès*, 4 février 2009.

termes d'habitat. On arrive d'ailleurs en fin de processus en ce qui concerne les relogements » explique-t-il dans la presse), il affirme toutefois : « en revanche, elle représente un symbole »<sup>52</sup>. Il s'interroge par ailleurs de manière plus générale, mais à travers le cas de la tour, sur la pertinence des démolitions. « La facilité en urbanisme est de détruire », affirme-t-il ainsi lors d'un conseil d'administration d'AMOS42<sup>53</sup>. Mais les démolitions ont un coût et un impact : « en tant qu'élu, on voit que la démolition, c'est cher<sup>54</sup>. De plus, quand on démolit, ce n'est pas anecdotique. Ça suscite une émotion. D'autant plus grande si l'on ne reconstruit rien derrière... ». En effet, comme pour la Muraille de Chine, la municipalité Thiollière n'avait pas de projet précis pour l'après démolition. « Or, pour les gens qui vivent ou connaissent le quartier, le projet est important. Mais, détruire, ce n'est pas un projet en soi... A moins que ce ne soient les habitants eux-mêmes qui portent la démolition. Nous souhaitons donc mettre l'avenir de cette tour dans leurs mains »<sup>55</sup>, affirme l'adjoint à l'urbanisme pour clore son raisonnement et amener une proposition. Pour cela, et dans le cadre de la démocratie participative qu'elle souhaite mettre en place, la nouvelle municipalité propose l'organisation d'un referendum sur le devenir de la tour<sup>56</sup>.

Toutefois, afin que les habitants votent, et en sachant que les relogements sont quasi achevés, qu'une réhabilitation serait trop coûteuse et qu'en conséquence la municipalité Vincent a acté que la tour n'aurait plus de fonction résidentielle, il faut que les habitants puissent avoir un choix entre la démolition et une autre voie<sup>57</sup>. Cette seconde voie prend vite la forme d'un projet artistique. Sensible à la valeur symbolique de la tour, la municipalité propose de la développer en transformant purement et simplement la tour en « symbole artistique de la ville de Saint-Etienne », via l'intervention d'un artiste plasticien. Pour l'adjoint à l'urbanisme, « le symbole d'une ville est parfois assez inattendu »<sup>58</sup>, et on ne peut que le rejoindre quand on sait que celui de Paris (voire de la France), à savoir la tour Eiffel dont il était question plus haut, est un objet qui n'a construit sa légitimité dans l'espace parisien que lentement<sup>59</sup>.

La démarche stéphanoise rappelle celle tentée sans succès par l'artiste Jean-Pierre Raynaud qui propose au début des années 1980, afin de garder un témoignage, de réinvestir une des tours des Minguettes vouées à la démolition en la « sublimant » par une couverture de céramique blanche qui en ferait une sculpture contemporaine<sup>60</sup>. En effet, pour l'adjoint à l'urbanisme de Saint-Etienne, une telle intervention traduirait « l'idée que l'on peut garder une trace, même d'un échec si c'est vu comme ça »<sup>61</sup>.

Un referendum est donc mis en place et deux options sont soumises au vote des habitants et des personnes travaillant à Montreynaud : si la tour est démolie, l'espace libéré sera entièrement dévolu au public (aménagement d'un espace public) ; si les votants se prononcent

---

<sup>52</sup> « Tour Plein ciel à Montreynaud : rayonner ou s'effacer », *op. cit.*

<sup>53</sup> CA AMOS42 d'avril 2009.

<sup>54</sup> Il faut préciser ici que la municipalité Thiollière laisse la Ville et Saint-Etienne Métropole très endettées. La municipalité Vincent tente depuis sa prise de fonctions de faire des économies et de consolider la dette.

<sup>55</sup> CA AMOS42 d'avril 2009.

<sup>56</sup> A l'image de ce que la municipalité socialiste de la ville voisine, elle aussi nouvellement élue, a fait quelques mois plus tôt pour décider du devenir de l'une des églises de Saint-Chamond : démolition ou réhabilitation. La seconde option l'a emporté à plus de 80 %.

<sup>57</sup> D'autant que cela poserait un problème juridique puisque les copropriétaires ont été expropriés au motif minimum de l'abandon de la fonction résidentielle.

<sup>58</sup> « Tour Plein ciel à Montreynaud : rayonner ou s'effacer », *op. cit.*

<sup>59</sup> Voulue éphémère, sauf peut-être par son concepteur, la tour a d'abord été conservée pour des raisons techniques et scientifiques (relais TSF, télégraphie sans fil, notamment durant la Première Guerre mondiale, émetteur radio civil, émission télévision), avant qu'une valeur patrimoniale ne lui soit accordée, [<http://www.tour-eiffel.fr/tout-savoir-sur-la-tour-eiffel/dossiers-thematiques/95>], consulté le 4 août 2011.

<sup>60</sup> VESCHAMBRE V., 2008, *Traces et mémoires urbaines*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, 315 p.

<sup>61</sup> CA AMOS42 d'avril 2009.

pour la conservation, un appel international sera lancé à l'attention d'artistes<sup>62</sup>. Dans les deux cas, le coût de l'opération sera proche du million d'euros.

Le résultat du vote le 27 juin 2010 est sans appel : 71 % des votants se prononcent pour la démolition, soit 230 personnes sur les 318 votants. Les défenseurs de la conservation regrettent d'une part la très faible mobilisation des habitants de Montreynaud et d'autre part le fait que le vote n'ait été ouvert qu'aux seuls résidents et travailleurs du quartier, alors que le sujet concernait l'ensemble des Stéphanois. Le surlendemain, le conseil municipal valide la décision. Le choix de l'implosion est retenu, avec des arguments d'ordre sécuritaire, temporel (durée moins longue des travaux) et de gêne pour les riverains. Le foudroyage a lieu le 24 novembre 2011.



*Image 136 : Démolition de la tour Plein ciel, 24 novembre 2011.*

Pommier Gaëlle, Collectif Tour Plein ciel 10h45, ENSASE, DR.

---

<sup>62</sup> L'adjoint à l'urbanisme affirme en CA d'AMOS42 que des artistes renommés l'ont déjà contacté.



*Images 137 à 141 : La tour Plein ciel vue des quartiers Bardot, Montplaisir, Méons, Villebœuf et Villars.*  
R. Kaddour, septembre 2010.



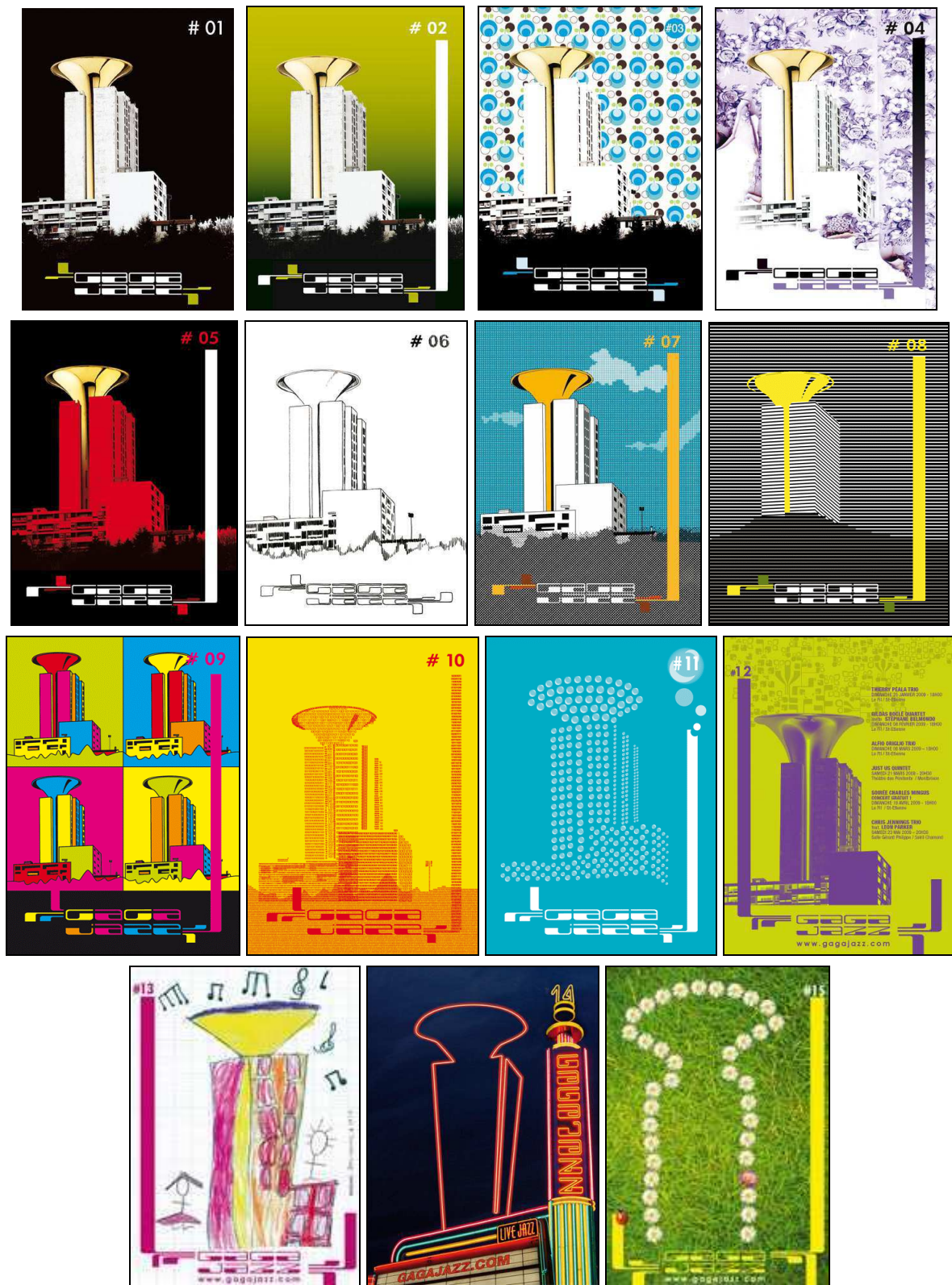


Image 142 (mosaïque) : La tour Plein ciel illustre les prospectus d'un festival stéphanois de jazz. 2005 à 2010, Gaga Jazz festival.

La tour Plein ciel, comme la Muraille de Chine, ne deviendra pas la tour Eiffel de Saint-Etienne, même si la monumentalité de l'immeuble lui conférerait une place forte dans la ville. Mais la force des débats que la démolition a suscité amène à s'attarder sur le sens de la monumentalité dans les GE : pourquoi, à Montreynaud comme ailleurs, de tels bâtiments « monumentaux » et donc progressivement assimilés à des symboles, ont-ils été construits dans les GE ?

> *Symbolique de la monumentalité dans les GE.*

Il ne s'agit bien sûr pas de reprendre ici le développement consacré à la naissance des GE présenté plus haut, mais plutôt d'étayer une hypothèse formulée par Vincent Veschambre<sup>63</sup> ainsi qu'Annie Fourcault et Frédéric Dufaux<sup>64</sup> sur la genèse de la monumentalité (entendue au sens des proportions imposantes, voire majestueuses) dans les GE : celle-ci a pu être mise en place par un Etat fort souhaitant marquer son pouvoir sur l'histoire.

Les GE français sont érigés dans le contexte d'un Etat centralisateur puissant. Si l'exemple de Beaulieu montre que des résistances des pouvoirs locaux ont pu être possibles dans quelques cas et sur certains aspects, il n'en reste pas moins que c'est bel et bien l'Etat, à travers des procédures et des financements, qui dicte la politique du logement et des GE durant les Trente glorieuses. Comme, d'ailleurs, dans les autres pays où des GE sont construits, à l'image de l'ancien monde soviétique par exemple. En plus de la réponse à la crise du logement, de la réorganisation de la France productive et de la dynamisation du secteur économique du BTP, peut-être faut-il alors voir dans la construction des GE, comme le propose Vincent Veschambre, l'expression du pouvoir de l'Etat.

Nous sommes alors en effet dans une période post-Seconde Guerre mondiale où les aspirations et les idéologies vont à la construction d'un monde nouveau, avec ses ambitions (le bonheur et le bien-être) et, en négatif, ses repoussoirs (la guerre, le taudis, la maladie, l'individualisme...). Soit un monde moderne, c'est-à-dire en rupture avec le précédent, dont la mise en place pourrait être permise par les progrès techniques, mais aussi par un Etat fort et volontariste.

L'Etat exprime et prouve alors son pouvoir par l'institutionnalisation du logement social et la construction des GE, à qui il donne le rôle de figures symboliques, d'emblèmes de ce monde nouveau. F. Tomas affirme en effet<sup>65</sup> :

« on a qualifié à juste titre cette période d'ère des grands ensembles'. Cela est justifié par la rupture urbanistique et architecturale décisive qu'ils ont introduit dans la fabrication des villes, mais aussi et surtout par cette autre rupture qu'ils apportaient dans l'appréciation de la ville. Plus que la cité-jardin de naguère, le grand ensemble des années 50 a, en effet, symbolisé non seulement la victoire de l'hygiène, de la blancheur, de la lumière et du confort, mais aussi la perspective d'un avenir fait de progrès social où il contribuerait à faire reculer la maladie, la délinquance, voire la mésentente entre les couples. Pierre Sudreau, premier ministre de l'Equipement de la V<sup>e</sup> République, n'alla-t-il pas jusqu'à créer une Commission du bonheur ou des grands ensembles dont Jacques-Henri Labourdette, architecte du grand ensemble de Sarcelles, se flattait encore en 1986 d'avoir été membre ! Conçu comme le contraire de ces villes inhumaines, qui venaient de laisser mourir de froid en janvier 1954 un jeune enfant, le grand

---

<sup>63</sup> VESCHAMBRE V., 2011, « La rénovation urbaine dans les grands ensembles : de la monumentalité à la banalité ? », dans IOSA I. ET GRAVARI-BARBAS M., *Monumentalité(s) urbaine(s) aux XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles. Sens, formes et enjeux urbains*, Paris, L'Harmattan, pp. 193-206.

<sup>64</sup> DUFAUX F., FOURCAULT A. (dir), *Le monde des grands ensembles*, Creaphis, 2004, Paris, 251 p.

<sup>65</sup> BLANC J-N., BONILLA M., et TOMAS F., 2003, *Les grands ensembles, une histoire qui continue*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, p18.

ensemble se voyait investi de la tâche de revaloriser la ville en ouvrant pour la société un futur radieux ».

La traduction physique et spatiale doit être à la hauteur de l'ambition modernisatrice. C'est dans la modernité de la forme bâtie du logement social<sup>66</sup>, en rupture avec le tissu urbain hérité, que l'Etat choisit alors d'exprimer la modernité du monde qui se met en place. Il fait en effet appel aux grands noms de l'architecture moderne (Dubuisson, Lods, Candilis...) pour construire les GE. On connaît d'ailleurs l'admiration du ministre Eugène Claudius-Petit pour l'architecte moderne Le Corbusier<sup>67</sup>, même s'il n'a pu réellement le faire travailler comme et autant qu'il l'aurait souhaité.

Cette modernité architecturale fait une large place à la monumentalité. Avec l'évolution technique et l'industrialisation du secteur du BTP, les immeubles imposants, qu'il s'agisse de hautes tours ou de longues barres, se multiplient : une part importante des GE est ainsi structurée autour d'un ou plusieurs immeubles de ce type. A Saint-Etienne, ce sont les GE de Beaulieu, Montchovet et Montreynaud qui expriment le mieux ce principe architectural.

A Beaulieu, le pôle principal du GE est la rue Le-Corbusier, où se trouvent les commerces et les écoles (les seuls équipements mis en place au départ). Cette rue existe avant la construction du GE puisqu'une petite cité y a été construite pour reloger des sinistrés du bombardement de 1944. Elle est toutefois prolongée pour accueillir le GE. Dès que l'on emprunte cette rue, on traverse ainsi d'abord la cité composée de maisons mitoyennes avant d'entrer dans le GE. Le passage est symboliquement marqué par la tour de Beaulieu (22 niveaux), qui est par ailleurs implantée au centre du GE. Si la différence de taille entre la dernière maison de la cité et la tour peut laisser sceptique, on comprend toutefois l'ambition des architectes : à partir de cette tour commence le quartier nouveau. Et, de fait, la tour est ensuite prolongée par des immeubles dont la modernité est manifeste : un immeuble courbe, tout en longueur, qui suit la courbe de niveau, puis des immeubles à flanc de coteau dont les passerelles métalliques (en béton aujourd'hui) permettent la jonction avec la rue.

A Montchovet, il va de soi que c'est l'imposante Muraille de Chine qui structure le GE, même si la coupure de ce dernier par la voie express atténue la domination de l'immeuble. Quant à Montreynaud, l'importance de la tour Plein ciel, qui équilibre la composition et en particulier la partie au sommet de la colline, a été signalée plus haut.

La monumentalité de ces immeubles se traduit d'ailleurs dans le fait qu'ils sont rapidement nommés ou surnommés : à Beaulieu, la Tour prend vite une majuscule, l'immeuble courbe prend le surnom de Rotonde et les immeubles à flanc de coteau ceux de Passerelles. L'origine du surnom Muraille de Chine est difficile à établir : les habitants parlent d'une invention d'un journaliste parisien découvrant l'immeuble dans le cadre d'un reportage sur sa construction, ou encore plus simplement d'une appellation qu'ils ont trouvée eux-mêmes. Toujours est-il que ce surnom, s'il marque une disqualification (il fait référence à quelque chose de massif et intraversable), est aussi une distinction : cette barre est la plus grande de toutes. Enfin, Plein ciel est le nom de la copropriété de la tour principale de Montreynaud.

---

<sup>66</sup> C'est par un non spécialiste de l'architecture que ces questions sont ici abordées.

<sup>67</sup> COUSIN O., POUVREAU X., *Le maire et l'architecte*, film, 52 minutes, Pirouette Films, 2007.



Images 143 à 145 : **Tour, Rotonde et Passerelles de Beaulieu.**  
R. Kaddour, octobre 2010.

Implantés au sommet de collines, de manière involontaire (disponibilité des grands terrains) mais aussi délibérée (choix de l'emplacement spécifique des immeubles les plus marquants), ces immeubles monumentaux stéphanois, emblèmes de GE eux-mêmes emblèmes du logement social et d'un monde nouveau que l'Etat met en place, sont à leur construction des immeubles visibles. Visibles parce qu'on les montre, visibles car implantés aux entrées de ville, mais visibles aussi dans des campagnes médiatiques. Dont, ce qui est anecdotique mais non moins symbolique et représentatif, dans des cartes postales... comme l'on présente des monuments.

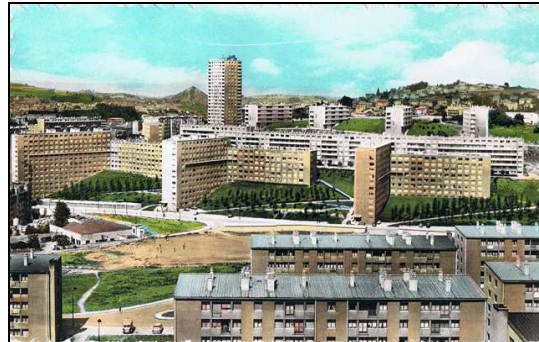
Malgré la déconsidération dont cette monumentalité fait ensuite l'objet à partir des années 1970 et 1980, aujourd'hui traduite par des démolitions non moins symboliques, il n'est donc pas si étonnant d'entendre effectivement parler de « monuments » au sujet de certains immeubles. Comme pour la tour Plein ciel : « *construite il y a 40 ans, la tour Plein ciel est devenue, au fil des années, un monument ancré dans le paysage stéphanois* », affirme *La Tribune-Le Progrès* dans le premier de ses articles consacrés à son devenir<sup>68</sup>.

Le projet modernisateur des grands ensembles et du logement social incarné dans la monumentalité est ainsi redécouvert quand les immeubles concernés sont menacés de démolition. Toutefois, comme vu dans le cas de Beaulieu, les opérations de réhabilitation peuvent aussi être des moments de ce type, et amener, elles aussi à une revalorisation de ce projet.

<sup>68</sup> « Tour Plein ciel à Montreynaud : rayonner ou s'effacer », *La Tribune-Le Progrès*, 4 février 2009.



*Images 146 et 147 : La Muraille de Chine en cartes postales.*  
Cartes postales, Edition La Cigogne, nd, collection particulière.



*Images 148 à 151 : Beaulieu en cartes postales.*  
Cartes postales, Edition La Cigogne, nd, collection particulière.

### 3.2.1.2 | Cité Tony-Garnier : la revalorisation multidimensionnelle de logements sociaux historiques.

La réhabilitation lourde de cette cité dans les années 1980-90, avec, entre autres, création de fresques murales composant un « musée urbain », donne aujourd'hui encore entière satisfaction au propriétaire et aux usagers. Mais elle est également à tel point citée et médiatisée par des acteurs culturels ou du monde du patrimoine comme opération exemplaire que ses motivations initiales peuvent être pour partie oubliées.

La présentation de ce cas s'appuie sur une analyse du discours tenu sur le site internet du musée urbain Tony-Garnier, d'observations sur le terrain et d'un entretien avec le responsable de la réhabilitation à l'OPAC du Grand-Lyon.

#### > *Géo-histoire d'une réalisation emblématique du logement social.*

La cité des Anciens Etats dans le quartier des Etats-Unis<sup>69</sup> à Lyon, aujourd'hui renommée cité Tony-Garnier, tient une place importante dans l'histoire de l'urbanisme et de l'architecture d'une part, et du logement social d'autre part, tant par la modernité de ses formes que par la précocité (1917<sup>70</sup>) et l'ampleur de la commande (près de 1400 logements, des commerces et des espaces publics).

Gilles Ragot<sup>71</sup>, historien de l'architecture, indique que cette réalisation est le résultat de la collaboration de deux hommes très proches : l'emblématique maire Edouard Herriot et le très connu architecte Tony Garnier. Herriot, radical socialiste, est élu maire de Lyon (Rhône) en 1905 et projette de grands travaux de modernisation. Garnier (1869-1948), fils de canut, architecte élu Grand prix de Rome en 1899, contribue au Mouvement moderne en architecture par le projet dessiné *Une cité industrielle* (1900-1917). Appréhendant les conditions de la vie industrielle et ouvrière par la lecture de *Travail* de Zola (1901) et des visites du Familistère de Guise et des aciéries Dorian à Unieux, Tony Garnier établit dans *Une cité industrielle* un projet de ville industrielle imaginaire, qui partage toutefois les mêmes besoins que Rive-de-Gier, Saint-Etienne, Chasse-sur-Rhône ou Givors. Il y développe des principes d'aménagement modernes : la séparation des fonctions (en zones d'habitat, de travail, de loisirs, d'administration, de soins et de production d'énergie – on parlera plus tard de zoning), la hiérarchisation des flux de circulation (accès autoroutiers, ferroviaires et fluviaux, grands axes routiers internes, tramway, cheminements piétonniers indépendants de la circulation automobile), la libre disposition du sol et l'extension des espaces publics (très verts) à toutes les surfaces entourant les habitations, l'hygiénisme et enfin l'habitat, notamment social, à dimension humaine.

Cette réflexion séduit Edouard Herriot qui, dès 1906, charge Tony Garnier de la conduite de quelques-uns des grands travaux qu'il envisage : les abattoirs de la Mouche (1908-1928), l'hôpital Grange Blanche (1911-1933) ou le stade de Gerland (1913-1926), soient autant d'opérations qui marquent le paysage lyonnais. En 1912, le maire envisage la construction de plusieurs grandes voies de desserte des quartiers est et sud, dont une percée de cinq kilomètres entre la Guillottière et Vénissieux. Il y prévoit l'implantation de quartiers d'habitation et d'équipements publics, avec l'ambition d'y loger environ 50 000 personnes : il se tourne à nouveau en 1917 vers Tony Garnier pour la conduite de l'aménagement.

---

<sup>69</sup> Nom qui vise à célébrer l'entrée en guerre des Etats-Unis d'Amérique en 1917.

<sup>70</sup> Soit trois ans avant la création de l'office d'HLM Grand Lyon Habitat qui le gère aujourd'hui.

<sup>71</sup> RAGOT G., 2009, *Utopies réalisées, un autre regard sur l'architecture de XX<sup>e</sup> siècle, cinq sites en région urbaine de Lyon*, Paris, Somogy éditions d'art, 159 p.

Les propositions de Garnier bénéficient des acquis de *Une cité industrielle* (libre disposition du sol, extension des espaces publics, zoning, hiérarchisation des voies de circulation), et prévoient logements, commerces, écoles, crèches, magasins, terrains de jeux, squares, salles d'assemblée, cabinets de consultation médicale et piscine.

La première tranche de trois immeubles (trois niveaux) est lancée en décembre 1921 seulement, faute de financements. L'étalement des travaux accentue la pression municipale pour augmenter la capacité d'accueil de la cité, en surélevant de deux étages les immeubles à venir. Tony Garnier, qui préfère les habitations de plus petite taille, oppose au maire des arguments d'ensoleillement et de dépenses supplémentaires en ascenseurs. Mais Herriot ne cède pas, et le projet connaît même par la suite une réduction des surfaces de jardins et la suppression de nombreux équipements.

Au final, l'ensemble compte 49 immeubles et près de 1 400 logements, de deux, trois et quatre pièces (un seul type d'appartement par immeuble), équipés de WC et d'un système de douche (caillebotis). L'avant-gardisme des formes fait un temps débat. On y perçoit, toujours pour Gilles Ragot, la triple inspiration de Tony Garnier : l'enseignement de l'École des beaux-arts est visible dans la composition classique et le rationalisme de l'opération ; les colonnes, entablements et frontons (présents dans l'ensemble de l'œuvre de l'architecte) rappellent la Méditerranée et l'Antiquité ; et enfin les immeubles affichent clairement une touche art déco<sup>72</sup>. Le quartier des Etats-Unis est inauguré le 14 juin 1934.



*Image 152 : La cité des Anciens États (Lyon) : vue aérienne.*  
RAGOT G., 2009, *Utopies réalisées, un autre regard sur l'architecture de XX<sup>e</sup> siècle, cinq sites en région urbaine de Lyon*, Paris, Somogy éditions d'art, p. 63.

<sup>72</sup> D'un point de vue stylistique, Tony Garnier est qualifié par l'historien de l'architecture Gilles Ragot comme un « homme de transition, un passeur », avis que partage Edouard Herriot dans des mots de 1937 « *les hommes se battent, bien à tort à mon sens, sur l'opposition qui existerait entre la tradition et le progrès. Qui ne voit cependant que la tradition d'aujourd'hui c'est le progrès d'hier. Ceux-là mêmes qui travaillent au progrès préparent la tradition. La tradition et le progrès sont les deux versants de la même montagne, mais pour voir ces deux aspects, il faut monter sur le sommet. Tony Garnier, c'est ce que vous avez fait* ». RAGOT G., 2009, *op. cit.*, p. 64.



Au début des années 1980, la cité des Anciens Etats n'est pas frappée par les mêmes difficultés que les très médiatisées Minguettes voisines. Si des « blousons noirs » y ont sévi par le passé, elle ne connaît pas de problèmes de délinquance. Les indicateurs socio-économiques sur la population ne sont pas alarmants, celle-ci est globalement homogène, du fait d'une pratique contre laquelle l'OPAC du Grand Lyon ne s'oppose pas et que le responsable de la réhabilitation résume ainsi<sup>73</sup> :

« il y avait dans la cité comme un réseau : une personne âgée a des enfants, qui ont des enfants et ceux-ci dé-cohabitent et prennent l'appartement de la grand-mère quand celle-ci décède. [...] Si bien que les gens se connaissaient, échangeaient, s'entraidaient. Il y avait, il est vrai, une richesse donnée par les habitants et par la culture. On parle d'ailleurs souvent de culture des Etats-Unis, [...] d'un fonctionnement de village, ce qui enlève beaucoup de soucis à un bailleur »<sup>74</sup>.

Si bien que, pour l'OPAC, du point de vue de la gestion :

« le groupe ne faisait pas perdre d'argent car on l'avait amorti, on y investissait peu, il n'y avait pas un entretien énorme car les gens ne cassaient pas. Cette cité vivait sa vie, sans faire de bruit, c'était un quartier qui fonctionnait bien ».

Ce même responsable précise toutefois que la cité est vieillissante, « *en sommeil* » : très innovante à sa livraison, elle n'a connu aucune réhabilitation depuis. Si bien qu'elle se situe « *loin des standards de confort de l'époque* », et qu'elle est donc « *inadaptée à la demande* » : plus de la moitié des logements sont des T2 de petite surface, les équipements sanitaires (en particulier les douches) et de chauffage sont archaïques voire inexistantes (une partie des habitants les ont améliorés eux-mêmes), et les façades ont un « *côté gris* »<sup>75</sup> qui ne donne pas très bonne image.

Les nombreuses personnes présentes sur le site de longue date arrivent à se satisfaire de ces conditions, mais nombre d'éventuels nouveaux locataires fuient. Or, la population est vieillissante : plus de 50 % de personnes âgées, dont 20 % de plus de 80 ans. A court terme, la question de la relocation et un problème de commercialisation risquent de se poser pour l'OPAC. Le technicien explique :

« on savait que si on laissait la situation comme ça, on allait droit dans le mur, avec rapidement de la vacance et une paupérisation ».

### > *La réhabilitation : du confort et des fresques murales.*

Sur ce constat, l'OPAC lance une étude dès 1985-1986. La vente, comme la démolition, sont évoquées de manière vague et rapide, « *mais on ne pouvait pas démolir car à l'époque on ne démolissait pas. De toute façon, cette cité était pleine et économiquement viable. En fait, l'OPAC n'avait pas le choix : il était relativement contraint de réhabiliter* ». Une première tranche de réhabilitation<sup>76</sup>, lancée en 1986-1987 et axée sur les énergies et le confort (chauffage électrique et isolation, reprise des salles de bain), ne parvient à satisfaire ni l'OPAC, ni les habitants.

---

<sup>73</sup> Entretien avec le directeur du patrimoine de l'OPAC du Grand Lyon, à l'époque responsable de la réhabilitation, 29 janvier 2007. Tous les extraits de son propos présentés dans ce paragraphe proviennent du même entretien.

<sup>74</sup> Il est ici à noter que cette pratique de transmission de logements appréciés pose ainsi la question du patrimoine, avant même qu'elle ne soit amenée sous l'angle de l'architecture de Tony Garnier et du musée urbain.

<sup>75</sup> Les producteurs du film *L'insoutenable légèreté de l'être* choisissent d'y tourner car, dans leurs esprits, la cité ressemble à une banlieue tchèque.

<sup>76</sup> Avec des Fonds spéciaux grand travaux (FSGT).

Ces derniers réactivent le Comité des locataires fondé en 1983, que l'OPAC invite à un groupe de travail ayant pour objectif d'améliorer les performances de réhabilitation. Le responsable de la réhabilitation à l'OPAC affirme :

« le groupe de travail a permis de mettre en cohérence toutes les actions. La proximité d'action a fait émerger les idées et aplani les problèmes ».

Du groupe de travail naît l'idée de se tourner vers l'Etat et la politique de la ville (DSQ) pour obtenir les moyens d'une réhabilitation ambitieuse. Pour le technicien de l'OPAC<sup>77</sup> :

« il y a il est vrai une ambiguïté, c'est celle d'avoir été retenu dans le DSQ, et donc d'avoir bénéficié d'avantages financiers conséquents qui nous ont permis de mener à bien cette réhabilitation, comme si nous étions un quartier sensible. [...] Alors qu'à Tony Garnier, il y avait des arbres, des commerces, pas de jeunes dans les allées, pas de voitures qui risquaient de brûler, et des grands-mères qui faisaient attention à ce que ce soit propre devant chez elles. [...] On a bénéficié d'un dispositif pas fait pour nous et qui a très bien fonctionné. Sans ça, on n'aurait rien pu faire ».

Comme dans le cas du DSQ de Montchovet à Saint-Etienne, la volonté affirmée par l'OPAC de travailler avec des habitants mobilisés convainc l'Etat.

Les travaux, qui s'étalent finalement de 1985 à 1997, et d'un coût total de 43 millions d'euros (282 millions de francs), portent sur les logements (aménagement de la salle de bain, mise aux normes électriques, installation du chauffage – de l'électrique au collectif gaz –, d'une VMC, changement des fenêtres – PVC double vitrage –, fermeture des loggias – avec extension du séjour –, changement de l'évier, installation de l'eau chaude), les parties communes (principalement les halls d'entrée : sécurisation des portes, installation d'interphones, changement des boîtes à lettres, du carrelage, des peintures, installation d'ascenseurs) et les façades (isolation des caves, des terrasses et des murs pignons). Les espaces extérieurs sont quant à eux réaménagés (réseaux, éclairage, voirie) par la communauté urbaine (COURLY).

La réhabilitation technique et physique se double de la mise en valeur du travail de Tony Garnier via le musée urbain. Les locataires les plus impliqués dans la réhabilitation s'attribuent la paternité de l'idée. Une quinzaine d'entre eux, principalement des enseignants et travailleurs sociaux, participent en effet au groupe de travail constitué par l'OPAC dans le cadre de la réhabilitation. Parmi les questions abordées dans ce groupe se trouve celle de la coloration des murs pignons, dans la logique qui veut alors donner de la couleur aux banlieues. Convaincus, les habitants s'adressent en février 1988 à la Cité de la Création<sup>78</sup>, structure associative regroupant plusieurs artistes, dont des peintres. La cité de logements étant une réalisation de Tony Garnier, dont le travail est en train d'être redécouvert comme cela a été vu plus haut, les artistes proposent, sur les conseils de leur directeur et d'un urbaniste et sociologue<sup>79</sup>, grand amateur de Tony Garnier associé aux réflexions sur le devenir de la cité, de valoriser le travail de l'architecte lyonnais via des fresques représentant des planches de son projet dessiné *Une cité industrielle*. Les habitants sont séduits par la plus-value symbolique sous-jacente : ces fresques permettraient de placer la cité elle-même parmi les éléments phares du patrimoine lyonnais que sont les œuvres de Tony Garnier.

---

<sup>77</sup> En plus des subventions fournies par l'Etat, le classement en DSQ permet un partenariat avec la Ville de Lyon, le Grand Lyon, le Conseil général du Rhône, le Conseil régional Rhône-Alpes et la Direction départementale de l'équipement du Rhône.

<sup>78</sup> [<http://www.museeurbaintonygarnier.com/>], consulté le 15 septembre 2010.

<sup>79</sup> Michel Roz.

Un premier mur peint, financé par l'OPAC, est rapidement réalisé (1989) et donne satisfaction à tous. L'idée d'en réaliser plusieurs qui constitueraient les œuvres d'un musée en plein air est alors lancée et intégrée au projet de réhabilitation. Le consensus se fait très rapidement dans la mesure où chacun des acteurs y trouve un intérêt. Tout d'abord, les murs peints apportent une dimension culturelle à la réhabilitation de l'OPAC, argument séduisant aux yeux des décideurs de la politique de la ville qui la finance en partie (DSQ)<sup>80</sup>. Ensuite, les habitants obtiennent un outil qui permet d'améliorer le regard porté sur leur cité. Enfin, la Cité de la Création, structure alors balbutiante, obtient là son premier contrat important, qui va lui permettre d'en obtenir d'autres dans le monde entier<sup>81</sup>. En une décennie environ, 25 fresques sont réalisées sur bon de commande de l'OPAC, l'ensemble formant le musée urbain Tony Garnier qui se visite par un parcours déambulatoire<sup>82</sup>. Le musée urbain comprend par ailleurs un « *appartement-musée* »<sup>83</sup> des années 1930, soit un logement reconstitué à l'initiative et par les locataires (dons et prêts d'objets).

En 1991, l'UNESCO accorde une reconnaissance internationale au musée urbain avec le label de la *Décennie mondiale du développement culturel* et permet la réalisation de six des 25 fresques sur la base de dessins d'artistes internationaux. Plusieurs partenaires privés s'associent financièrement au projet à ce stade de sa réalisation<sup>84</sup>, et sont primés<sup>85</sup>. Plus symboliquement encore, les Anciens Etats, nom donné à la cité depuis les années 1960, sont rebaptisés cité Tony-Garnier le 28 août 1993 à la demande du Comité des locataires<sup>86</sup> :

« ce nouveau nom est symbolique des transformations vécues par le quartier et de la nouvelle image qu'il véhicule désormais dans l'agglomération lyonnaise : celle d'un quartier lyonnais dans lequel il fait bon vivre, à mille lieux de l'image traditionnelle et inquiétante généralement associée aux banlieues ».

La réhabilitation dans son ensemble donne entière satisfaction à tous les acteurs investis, à commencer par les habitants. Le responsable de la réhabilitation à l'OPAC, quant à lui, formule un bilan très positif :

« [la réhabilitation] a bien fonctionné. La preuve du succès : on n'a aucun vacant. Dans le plan de stratégie patrimoniale de notre parc, Tony Garnier est ainsi aujourd'hui dans les 'bijoux' [catégorie la plus haute de la hiérarchie du parc], sur les critères techniques, d'occupation, d'environnement, de performance économique. La cité est dynamique, on a parfois jusqu'à cinq demandes pour un logement ».

---

<sup>80</sup> « Ça a permis de mettre de l'huile dans les rouages, nous leur disions 'voilà ce que l'on peut aussi mettre sur la table' » explique le responsable de la réhabilitation à l'OPAC du Grand Lyon. Entretien, 29 janvier 2007.

<sup>81</sup> Dans les milieux culturels, la Cité est un temps accusée de manipuler les habitants pour se constituer un gagnepain.

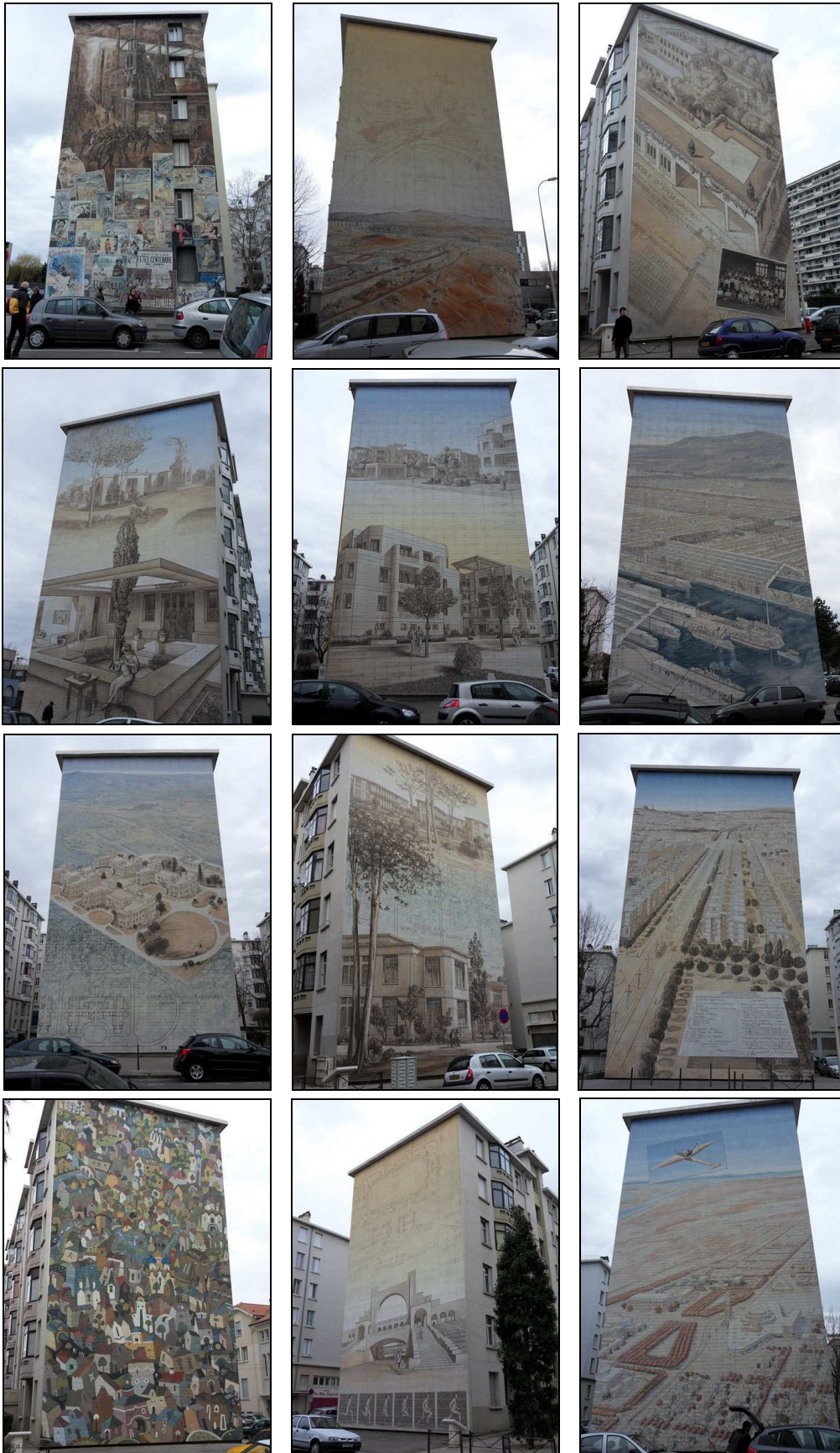
<sup>82</sup> Ce musée est présenté ainsi dans le plan-guide de visite : « vingt-cinq murs peints présentent des dessins essentiels du célèbre architecte lyonnais Tony Garnier [...]. Ces 5 600 m<sup>2</sup> de peintures murales, conçues et réalisées par les artistes de la Cité de la création, constituent un parcours culturel original, en plein air, sur les immeubles construits entre 1920 et 1933 par Tony Garnier ». Musée urbain Tony Garnier, *Histo-guide*, n.d.

<sup>83</sup> [<http://www.museurbaintonygarnier.com/>], consulté le 15 septembre 2010.

<sup>84</sup> Caisse d'Épargne Rhône-Alpes, EDF-GDF Lyon Métropole, Peintures ZOLPAN et Vinylit.

<sup>85</sup> En 1994, l'Oscar du Mécénat / Prix Télérama, décerné par l'ADMICAL ; en 2002, le musée obtient le trophée du tourisme de la région lyonnaise.

<sup>86</sup> [<http://www.museurbaintonygarnier.com/>], consulté le 15 septembre 2010.



*Image 153 (mosaïque) : Murs peints dans le musée urbain Tony Garnier (Lyon).*  
 R. Kaddour, mars 2010.

> *Le patrimoine de la cité Tony-Garnier.*

La réhabilitation dans son ensemble (travaux d'entretien et musée) est même citée en exemple dans le monde du patrimoine, et l'historien et défenseur de l'architecture et du patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle qu'est Gérard Monnier y fait référence<sup>87</sup>.

Pourtant, aucune protection juridique n'est mise en place. Celle des premiers immeubles réalisés, les plus conformes aux souhaits de l'architecte en terme de nombre de niveaux, et par conséquent la protection des autres immeubles dans le cadre du périmètre des 500 mètres, est évoquée<sup>88</sup> mais non mise en œuvre à ce jour.

La priorité est donnée à la mise aux normes et non au maintien scrupuleux de l'aspect des immeubles : ils sont plus ou moins transformés par la fermeture des loggias (qui joue sur les façades et les perspectives), le remplacement des fenêtres en bois par des fenêtres en PVC et les réaménagements hétérogènes des entrées par des architectes différents, au fur et à mesure des tranches de réhabilitation<sup>89</sup>.



*Images 154 et 155 : Rythme des façades avant et après travaux, cité Tony-Garnier.*

RAGOT G., 2009, *Utopies réalisées, un autre regard sur l'architecture de XX<sup>e</sup> siècle, cinq sites en région urbaine de Lyon*, Paris, Somogy éditions d'art, p. 64 ; R. Kaddour, mars 2010.

<sup>87</sup> MONNIER G., 2004, *L'architecture du XX<sup>e</sup> siècle, un patrimoine*, Paris, Scérén, 234 p. et colloque *Grands ensembles en Ile-de-France, un héritage en projet* organisé par l'ENSA Paris Belleville et la DRAC Ile-de-France et l'IPRAUS, 25 novembre 2010, Paris.

<sup>88</sup> Echange avec le président du Comité des locataires, en 2004.

<sup>89</sup> Il faut toutefois préciser ici que je n'ai pu présenter ces éléments à un conservateur ou un historien de l'architecture, si bien que leur impact réel sur les aspects des immeubles est peut-être à nuancer.



Images 156 à 159 : **Entrées d'immeubles, cité Tony-Garnier.**

R. Kaddour, mars 2010.

L'intervention est ainsi plus à ranger dans le domaine de la réhabilitation que dans celui de la restauration, ce qui invite à penser que le patrimoine de la cité ne réside pas dans l'architecture, comme pour le laisser croire a priori le discours tenu par le milieu culturel, ou tout du moins pas exclusivement. Le technicien de l'OPAC du Grand Lyon explique d'ailleurs<sup>90</sup> :

« sans pouvoir l'affirmer, je ne pense pas que l'OPAC valorisait ce groupe parce que c'était du Tony Garnier. Au contraire, ça donnait une image d'anciennes HBM moins séduisantes, vastes et confortables que les logements que l'on sortait à l'époque ».

Le patrimoine réside-t-il alors dans les fresques en tant qu'objet d'art, comme le résume cette personne venue suivre une visite guidée<sup>91</sup> ?

« il me semble que l'appellation musée correspond bien à ce que l'on a fait : ce que l'on vient voir ici, ce sont les murs peints, qui sont les œuvres du musée. Le quartier, lui, c'est un peu le bâtiment du musée qui abrite les œuvres. Il est intéressant, on brosse son histoire à grands traits, comme on ferait celle du palais du Louvre quand on y va, mais ce n'est pas lui que l'on visite mais bien les œuvres ».

De fait, le musée urbain est un succès indéniable. Pourtant, il n'était initialement pas l'objectif de l'opération globale, comme le rappelle le technicien de l'OPAC :

<sup>90</sup> Entretien avec le directeur du patrimoine de l'OPAC du Grand Lyon, à l'époque responsable de la réhabilitation, 29 janvier 2007.

<sup>91</sup> Propos recueillis lors d'une visite de la cité Tony-Garnier le 21 mars 2010.

« si les gens habitent des immeubles avec les logements tels qu'ils étaient avant mais des fresques en plus, est-ce que c'est viable ? Et à l'inverse, si on réhabilite les logements mais qu'on ne met pas de fresques, est-ce que c'est viable ? ».

Pour illustrer son propos, il cite le cas de cet immeuble sur lequel une fresque a été réalisée avant même les travaux intérieurs. Les locataires ont protesté en rappelant ce qui leur semblait être les priorités<sup>92</sup>.

Le technicien ajoute cette dernière précision afin de contrer un discours que l'on peut lire notamment sur le site Internet du musée urbain<sup>93</sup> :

« je vous dis ça parce qu'il y avait une sorte de 'lobby musée', mais je mets des guillemets, c'est-à-dire des personnes dont la préoccupation était centrée sur le musée. Ils disaient dans un discours très lyrique dont je me méfie beaucoup : 'le musée entraîne la réhabilitation, il attire l'attention, les volontés et les financements'. Ce n'est pas juste. Les décisions de la réhabilitation ont été indépendantes du musée urbain. La réalité des choses c'est que c'est la réhabilitation qui a porté le musée et qui l'a permis. Et pas l'inverse. [...] Donc on peut moduler le propos, en disant que c'est un quartier où chacun a apporté sa pierre. Le musée est l'un des éléments de la réhabilitation, le musée a aidé la réhabilitation, la réhabilitation a aidé le musée, qui a aidé la COURLY à refaire les espaces extérieurs et ainsi de suite. Tout s'est imbriqué ».

Il explique et résume la démarche ainsi<sup>94</sup> :

« pour faire simple, il fallait sauver ces immeubles. [...] La demande des locataires a été claire [réhabilitation], celle de l'OPAC aussi. On s'est donc payé une réhabilitation pour mettre les immeubles aux normes puisque ça croulait. On a fait ça, ça a répondu à 80 % de la demande qui se manifestait. Et ensuite, ça allait plus loin, avec toute cette réflexion sur Tony Garnier, sur les HBM historiques, etc. Et on a donc rajouté 20 % de bonheur aux locataires ».

Cette dernière citation amène logiquement à la conclusion de ce paragraphe sur la cité Tony-Garnier. Il apparaît que cette opération sur des HBM est unique, ambitieuse, exemplaire et reconnue. Mais son origine s'oublie peu à peu, noyée dans le discours culturel<sup>95</sup> et les multiples prix : il s'agissait bel et bien d'abord de procéder à d'indispensables travaux sur cet ensemble de logements populaires, afin de pouvoir le conserver en état de fonctionnement. On voit alors que la démarche globale de réhabilitation (travaux et musée) s'apparente à une

---

<sup>92</sup> Le responsable de la réhabilitation : « *Je vous donne ce cas précis : à un moment, on a fait un mur peint dans un immeuble qui n'était pas encore réhabilité. Les locataires sont venus nous voir pour dire qu'il y avait des urgences de la vie quotidienne bien plus importantes : 'c'est super, mais j'ai ma salle de bain, venez voir comment elle est. Faites la moi d'abord'. Donc habiter dans un immeuble réhabilité sur lequel il se passe quelque chose c'est mieux, mais il faut bien recentrer les choses* ».

<sup>93</sup> La réflexion sur le financement du musée montre elle aussi que l'objectif de la réhabilitation est d'abord social. Si l'on est dans le contexte d'une réhabilitation DSQ, et donc que les subventions sont conséquentes, on peut imaginer que l'OPAC y met toutefois une part de fonds propres, fonds qui proviennent des loyers. Mais, pour le responsable à l'OPAC de la réhabilitation, l'augmentation des loyers de 130 à 140 % qui s'ensuit ne représente « *qu'un réajustement au prix du marché lyonnais, qu'il est par ailleurs possible d'absorber avec l'APL* ». Si bien que le représentant de l'OPAC ne « *pense pas qu'il y ait eu d'évolution de la population : on est toujours au même niveau de ressources, on a pour mission de loger des personnes qui ne peuvent pas aller ailleurs que chez nous et c'est ce que l'on fait* ». Entretien avec le responsable de la réhabilitation à l'OPAC du Grand Lyon, 29 janvier 2007. Il n'a toutefois pas été possible de vérifier statistiquement l'information.

<sup>94</sup> Idem.

<sup>95</sup> Le plan-guide résume ainsi la genèse de ce musée : « *les habitants de la cité Tony-Garnier se connaissent de longue date. Ils partagent une culture commune, forgée par leurs origines ouvrières et les années de résistance pendant la guerre. En 1983, ils créent le Comité des locataires qui joue un rôle clé dans la décision de réhabiliter les constructions de Tony Garnier et de créer un musée urbain* ».

célébration : le projet sociopolitique d'origine, soit le logement social comme outil de modernisation de la société (hygiène, vie collective, puissance publique forte...) est autant sauvegardé et valorisé que les immeubles historiques et emblématiques qui l'incarnent.

### **3.2.1.3 | Ancienne cité de la Romière : le maintien dans le paysage de HBM emblématiques.**

La réhabilitation dans les années 2000 des HBM de l'Ancienne cité de la Romière situés au Chambon-Feugerolles (Loire), fait suite à une opposition ferme de la DDE face à la démolition initialement envisagée par l'office et la mairie. Là encore, un argument patrimonial est avancé par la DDE pour justifier son opposition, mais le patrimoine semble moins résider dans l'architecture pourtant évoquée que dans ce que représentent ces immeubles dans l'histoire locale du logement.

*> De la construction à la sauvegarde d'une cité historique.*

Dans l'Entre-deux-guerres, la ville du Chambon-Feugerolles n'est pas épargnée par la crise du logement. Sous l'impulsion du maire Pétrus Faure (1925-1940 puis 1947-1971), elle se lance dans un important programme d'amélioration des conditions de vie des ouvriers, avec pour thème d'intervention l'éducation et le logement. Pour Pétrus Faure, en effet<sup>96</sup> :

« l'un des problèmes les plus importants pour les responsables d'une ville est de loger convenablement les habitants ».

Les écoles des années 1930 aux façades sculptées de maximes<sup>97</sup> témoignent aujourd'hui de cette ambition, tout comme le GE Romière-Bouchet, construit à partir des HBM de l'Ancienne cité de la Romière. Cette cité-jardin, lancée l'année même de la fondation d'un office municipal d'HBM (1929) se situe à flanc de collines dans le sud-ouest de la ville. Elle compte plus d'une centaine de logements (avec WC, eau courante, électricité et gaz). D'autres phases de construction, constituant un GE divisé en sous-groupes, s'ajoutent ensuite jusqu'aux années 1970<sup>98</sup>. À la fin des années 1980, le GE Romière-Bouchet compte plus de 2 000 logements sociaux et de nombreux équipements.

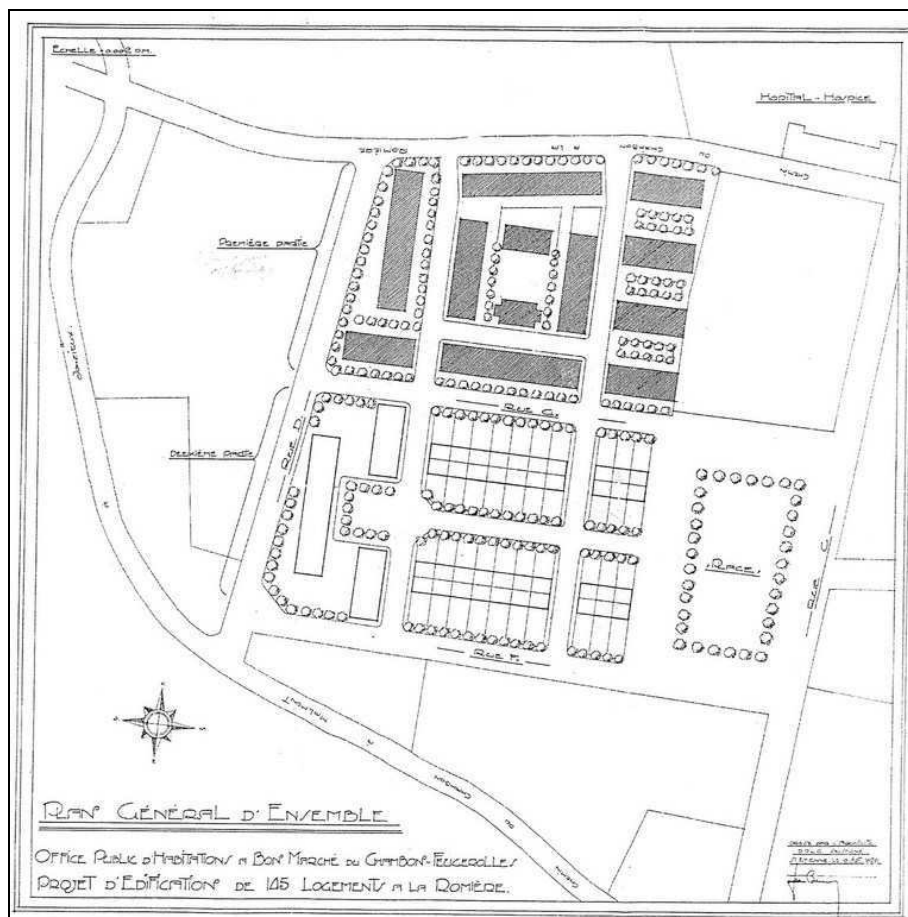
---

<sup>96</sup> FAURE P., 1977, *Histoire d'une ville*, Imprimerie Dumas, Saint-Etienne.

<sup>97</sup> « L'ignorance est la plus grande maladie du genre humain », ou « Construire des écoles, c'est abattre les murs des prisons ».

<sup>98</sup> Romière I, II, III et IV, le Bouchet haut (aujourd'hui démoli), le Bouchet bas, ainsi que la Châtaigneraie et la Michalière, deux groupes construits plus à l'écart.





**Image 160 : Plan initial de l’Ancienne cité de la Romière.**

SOCIÉTÉ D’HISTOIRE DU CHAMBON-FEUGEROLLES, 2008, *Mon quartier !... Bouchet-Romière*, bulletin n°55.

En cette même période, Romière-Bouchet connaît les difficultés qui affectent d’autres GE, et les actions de politique de la ville qui y sont menées modifient profondément sa morphologie : près de 800 logements sont démolis, y compris dans l’Ancienne cité, permettant d’y créer une place centrale, dite Pétrus-Faure. Dans le même temps, certains des immeubles de l’Ancienne cité deviennent des copropriétés<sup>99</sup>.



**Images 161 et 162 : Ancienne cité de la Romière, immeubles en HLM et en copropriété autour de la place Pétrus-Faure.**

R. Kaddour, juillet 2006.

<sup>99</sup> SOCIÉTÉ D’HISTOIRE DU CHAMBON-FEUGEROLLES, 2008, *Mon quartier !... Bouchet-Romière*, bulletin n°55. EPURES, 2002, *La Romière Bouchet : du diagnostic à des propositions de renouvellement urbain*.

En 1993, l'office d'HLM du Chambon-Feugerolles confie à un architecte la mission d'étudier la faisabilité d'une réhabilitation de l'Ancienne cité, qui jusqu'ici ne l'a jamais été de manière significative<sup>100</sup>. S'appuyant sur les résultats de l'étude, l'organisme change d'orientation<sup>101</sup> :

« il s'est avéré que la réhabilitation nécessitait des engagements financiers importants et que le produit final ne correspondait pas aux attentes des locataires. En outre, l'Office rencontre depuis quelques années des difficultés de location sur ce secteur ».

Le 23 septembre 1997, le CA de l'OPAC autorise à l'unanimité le président à procéder à la démolition des bâtiments de l'Ancienne cité<sup>102</sup>. Les bâtiments sont libérés de toute occupation et murés. Le 9 mars 1998, la DDE informe l'OPAC qu'elle l'autorise à procéder à la démolition. Le mois précédent, le maire donne aussi son accord, le conditionnant toutefois à<sup>103</sup> :

« un traitement global avec une requalification prévue dans la même opération ».

En articulation avec le PLH en cours d'élaboration, une étude diagnostic sur l'ensemble du secteur Romière-Bouchet est confiée à EPURES en 2000. L'OPAC en retient que la démolition des 35 logements de l'Ancienne cité peut constituer la première intervention d'un programme de réhabilitation s'étalant sur douze ans<sup>104</sup>, et en valide le principe en septembre 2002 en argumentant auprès de l'Etat (à qui elle redemande son autorisation<sup>105</sup>) sur le coût de travaux de réhabilitation, la forte vacance dans le GE (29,88 % en 2002) et la volonté de reconstruire le secteur en en conservant la configuration spatiale<sup>106</sup>.

Mais le projet de démolition ne fait cette fois plus l'unanimité : un extrait du registre des délibérations du bureau de l'OPAC du 12 novembre 2003 indique que :

« après plusieurs réunions sur le site, et sur la base des préconisations de son architecte conseil, la DDE a souhaité que des alternatives à la démolition soient étudiées. L'argumentaire visant à la conservation de ces bâtiments repose d'une part sur leur légitimité dans l'espace urbain actuel, d'autre part sur le potentiel de solutions qu'ils représentent dans le cadre des plans de logement à venir »<sup>107</sup>.

Pour justifier la conservation des immeubles, l'Etat, avance, en plus et en synthèse de ces deux arguments, le caractère patrimonial de l'Ancienne cité, justifié par son ancienneté et ses spécificités bâties. Deux techniciens, particulièrement sensibles à l'architecture comme au patrimoine, tiennent ce discours : le nouvel architecte conseil de la DDE et le nouveau directeur départemental de l'Equipement<sup>108</sup>.

---

<sup>100</sup> Programme de réhabilitation adressé par l'OPAC à l'architecte Jean Tardy, 18 août 1994.

<sup>101</sup> Courrier de demande d'autorisation de démolition envoyé à la DDE, le 14 octobre 1997.

<sup>102</sup> Extrait du registre des délibérations du CA, 23 septembre 1997.

<sup>103</sup> Courrier du maire Jean-François Barnier au directeur de l'OPAC, daté du 3 novembre 1998.

<sup>104</sup> Courrier de demande d'autorisation de démolition envoyé à la Préfecture de la Loire, septembre 2002.

<sup>105</sup> La DDE de la Loire est en effet destinataire du dossier d'autorisation de démolition et doit conseiller le préfet qui la valide et la finance en partie.

<sup>106</sup> A cela s'ajoute un argument plus technique : « Les logements étaient vacants depuis 1997, murés depuis 5 ans. Les logements sont là, vides..., on fait place nette ! Une décision peut-être quelque part purement technique, facile entre guillemets » explique le directeur de l'OPAC nommé en 2002. Entretien avec le DG et la responsable des questions financières liées aux projets ANRU de l'OPAC de l'Ondaine, 15 octobre 2008.

<sup>107</sup> L'Etat, via la DDE, est garant des relogements et de la qualité urbaine des projets de politique de la ville.

<sup>108</sup> Le passage du second dans la Loire au milieu des années 2000 est marqué, entre autre, par un investissement de la DDE dans la valorisation des héritages bâtis du département, avec un intérêt particulier pour ceux qui sont le fruit de l'industrie d'une part, et des interventions de l'Etat et de la puissance publique, dont le logement social, d'autre part. Il initie en 2004 la dynamique de valorisation du patrimoine local conduite par la DDE, EPURES, l'EPORA, l'Ecole d'architecture de Saint-Etienne, l'Université Jean Monnet et le musée de la Mine, dont l'ouvrage *L'héritage industriel de Saint-Etienne et de son territoire, 100 sites en enjeux* est l'une des

L'argumentaire de la DDE est détaillé, en cinq points, dans l'avis rédigé par l'architecte conseil. La dimension patrimoniale y est développée.

ARGUMENTS POUR LA CONSERVATION	VALEUR PATRIMONIALE		
	Architecturale	Historique	Valeur d'emblème
« Qualité de cohérence et urbanité de cet ensemble architectural »	X		
« La présence de l'Ancienne cité qualifie et identifie pour ses habitants le paysage urbain du quartier »			X
« Maintien d'une centralité 'd'ancrage' nécessaire à la rénovation du quartier qui envisage de nombreuses démolitions »			X
« Qualité architecturale des maisons existantes »	X		
« Maintien d'un patrimoine qui constitue un lieu de mémoire sociale de l'activité minière qui a fortement marqué l'urbanisation de ce territoire »		X	X

Tableau 21 : Les accents patrimoniaux de l'argumentaire de conservation de l'Ancienne cité présenté par l'architecte conseil de la DDE.

Source : avis consultatif de l'architecte conseil de la DDE sur la démolition de l'Ancienne cité (non daté).

Afin de faire respecter son opinion et faire évoluer le projet vers une réhabilitation, la DDE utilise un moyen de pression des plus efficaces : si la Ville et l'OPAC « *ne réhabilitaient pas, je bloquais les projets naissants sur le quartier* », explique le DDE en 2009<sup>109</sup>.

L'OPAC et la Ville sont déroutés par la position de la DDE. Le directeur de l'OPAC, qui vient d'être nommé, témoigne après coup d'échanges « *un peu crispés* » et de « *quelques accrochages* »<sup>110</sup>. En effet, la démolition est pour l'organisme plus qu'engagée (logements vides et murés), et l'Etat en a validé le principe par le passé<sup>111</sup>.

La tendance entre la DDE et le couple OPAC – Ville va toutefois vite à l'apaisement. Ces deux derniers souhaitent garder de bons rapports avec la première en vue du projet de renouvellement urbain à venir sur l'ensemble du secteur Romière-Bouchet. Cet ensemble représentant plus de 50 % de son parc, l'avenir de l'OPAC est en jeu dans le projet. Pour le mener à bien, le directeur sait la nécessité d'un partenariat avec l'Etat, que ce soit la DDE locale ou l'ANRU naissante<sup>112</sup>. La prise en compte des préconisations de la DDE sur les bâtiments de l'Ancienne cité apparaît dès lors comme un élément clé d'un futur partenariat, notamment financier, avec l'Etat<sup>113</sup>. Pour la Ville, le projet de renouvellement urbain, portant sur un espace important et stratégique du territoire communal, est tout aussi important que

---

actions phares (KLEINFENN F., PEYRE P., 2006, *L'héritage industriel de Saint-Etienne et de son territoire, 100 sites en enjeux*, Site Couriot Musée de la Mine, Saint-Etienne). Par ailleurs, son implication dans le projet de valorisation culturelle et patrimoniale de Beaulieu mené par VAH en 2005 permet à ce dernier d'aboutir.

<sup>109</sup> Entretien avec le directeur départemental de l'Équipement, 23 janvier 2009.

<sup>110</sup> Entretien avec le directeur et la responsable des questions financières liées aux projets ANRU de l'OPAC de l'Ondaine, 15 octobre 2008.

<sup>111</sup> Le tout se déroule sur fond d'un autre conflit opposant lui la Ville (qui siège au CA de l'OPAC) et la DDE au sujet du contournement ouest de Saint-Etienne, qui doit justement passer par le Chambon-Feugerolles.

<sup>112</sup> Il le sait d'autant plus qu'il a travaillé plusieurs années en DDE.

<sup>113</sup> Le directeur explique : « *nous étions sur une perspective de renouvellement urbain à l'échelle du quartier qui allait demander une implication forte de l'Etat et de ses services. [...] On avait besoin de l'Etat, de fédérer des énergies, des partenariats autour d'un projet. [...] On ne pouvait pas s'affranchir de l'aval de l'Etat sur ce que l'on voulait faire globalement sur le quartier. Au contraire, rien ne pouvait se faire sans leur soutien. Il y a des choses que l'on ne peut pas se permettre, ou moins se permettre.* ». Entretien avec le directeur de l'OPAC, *op. cit.*

pour l'OPAC. Le compromis est donc vite trouvé : il permet à la ville et l'OPAC de « *s'attirer les bonnes grâces de l'Etat* »<sup>114</sup> en vue du projet de rénovation global à venir. Le principe de conservation et réhabilitation des immeubles est définitivement validé une fois trouvé un accord sur un effort financier de l'Etat (condition indispensable pour l'OPAC), avec la perspective d'un déplafonnement important des montants de subventions accordées par l'ANRU.

Une nouvelle étude est lancée. Parallèlement, et à la demande du maire, l'ABF de la Loire visite le site et rejoint l'architecte conseil de la DDE<sup>115</sup> :

« l'ensemble de la cité, avec un plan de masse bien adapté à la topographie, mériterait une prise en compte dans une ZPPAUP ».

La nouvelle étude pointe la qualité d'ensemble de l'Ancienne cité<sup>116</sup>, et ouvre la voie à d'importants travaux dans les immeubles (2006-2008), dans le cadre de la convention ANRU signée notamment grâce au soutien fort de la DDE<sup>117</sup> : façades, espaces extérieurs, toitures, parties communes, appartements et pieds d'immeubles (résidentialisation, puisque « *ces immeubles en front de rue valorisent l'espace vert situé à l'intérieur, constituant une fermeture propice à sa résidentialisation* »<sup>118</sup>) sont repris. La réhabilitation doit permettre d'abord de renforcer la centralité de ce secteur de la Romière, autour des places Pasteur (devant l'école tout à côté de l'Ancienne cité) et Pétrus-Faure, de l'école, des commerces, des espaces publics, du théâtre et du parc du Bouchet, ensuite d'assurer de la mixité sociale dans le quartier, avec l'idée de faire cohabiter dans les sept bâtiments de l'Ancienne cité des copropriétés (quatre immeubles) et des HLM (les trois bâtiments concernés), enfin de reconstituer l'offre de logements, les logements de ces trois immeubles ayant « *vocation à offrir des solutions de relogement aux ménages concernés par les démolitions* »<sup>119</sup>. In fine, cette réhabilitation doit aboutir à la conservation de<sup>120</sup> :

« l'identité forte de ces bâtiments, cœur historique du quartier, [...] d'une richesse architecturale reconnue par l'ABF et l'architecte conseil de la DDE [et] les traces des différentes étapes d'urbanisation du quartier qui présente l'avantage de ne pas être constitué

---

<sup>114</sup> Entretien avec le directeur de l'OPAC, *op. cit.*

<sup>115</sup> Lettre de l'ABF adressée au maire du Chambon-Feugerolles le 14 février 2005. Il préconise par ailleurs une labellisation *Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle*.

<sup>116</sup> « *Les trois bâtiments constituant une face affirmée de cet îlot lui donnent une valeur d'urbanité indéniable [...] : style architectural, soin de traitement des façades, proportions qui donnent un volume général agréable* ». CR de l'étude présentée en réunion DDE – Ville – OPAC, 19 mai 2004, archives OPAC de l'Ondaine.

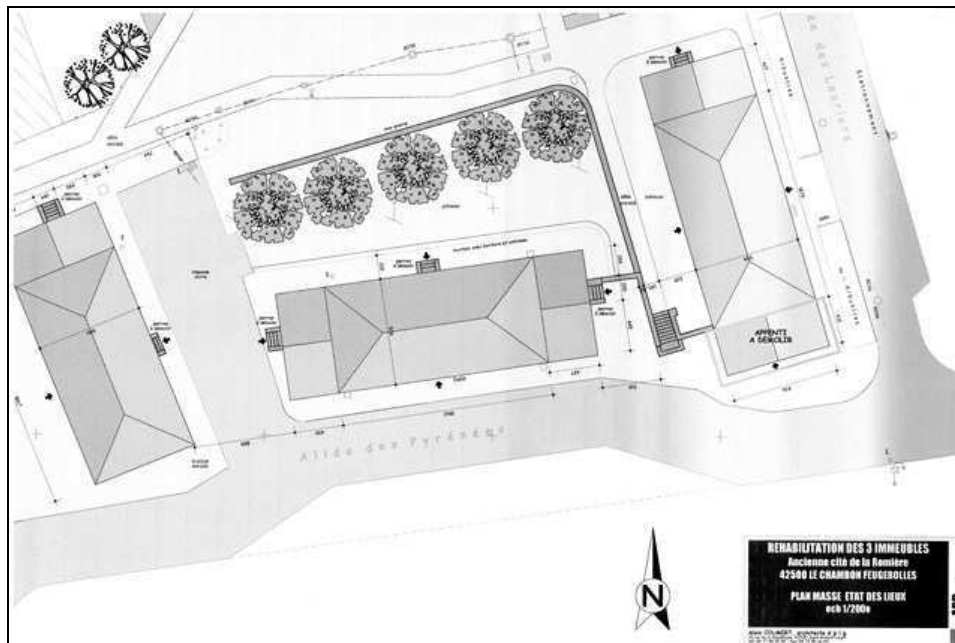
<sup>117</sup> « *J'ai vu le DDE se mouiller* », rapporte le DG de l'OPAC. Entretien avec le directeur et la responsable des questions financières liées aux projets ANRU de l'OPAC de l'Ondaine, 15 octobre 2008.

<sup>118</sup> Elle existe déjà pour les bâtiments en copropriété. CR de l'étude présentée en réunion DDE – Ville – OPAC, 19 mai 2004, archives OPAC de l'Ondaine.

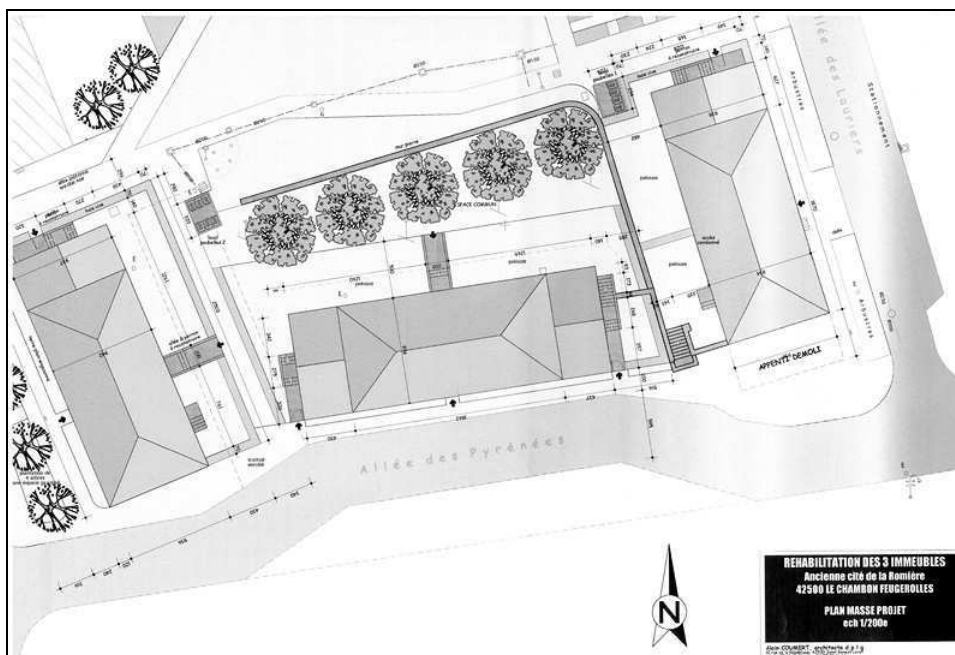
<sup>119</sup> CR de l'étude présentée en réunion DDE – Ville – OPAC, 19 mai 2004, archives OPAC de l'Ondaine.

<sup>120</sup> Idem. Une fois le consensus obtenu entre l'OPAC, la Ville et la DDE sur la conservation de l'Ancienne cité, l'argumentaire patrimonial est ainsi utilisé pour obtenir auprès de l'ANRU les moyens nécessaires à la réhabilitation des bâtiments, dans le cadre d'un projet plus vaste portant sur l'ensemble du quartier Romière-Bouchet. Le maire indique en effet à la DDE, avec laquelle il est en étroite relation pour constituer le dossier de candidature ANRU, que : « *la dimension patrimoniale, confirmée par Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France, me semble un élément susceptible de renforcer, auprès de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, l'argumentaire de notre projet de renouvellement urbain du secteur Romière-Bouchet* » (Courrier adressé par M. le Maire du Chambon-Feugerolles à la DDE, 17 février 2005). La DDE le suit, puisque l'un des membres du service Ville et Habitat rapporte : « *nous avons expliqué à l'ANRU que cette restructuration a un intérêt patrimonial, qu'on ne fera pas mieux si on reconstruit, que c'est un site historique, qu'il n'y en a pas deux comme ça, qu'il ne faut pas rater ce projet et qu'il serait bien que l'ANRU affiche dans ses bilans d'avoir su conserver une cité historique dans la vallée* » (Entretien avec le responsable de la cellule Politique de la ville et Rénovation urbaine, service « Ville et habitat » de la DDE de la Loire, 31 octobre 2008).

exclusivement de bâtiments datant de la période 1950-1970, spécificité qui mérite d'être préservée ».



*Image 163 : Etat des lieux de l'Ancienne cité de la Romière.*  
COUMERT A., architecte DPLG, nd.



*Image 164 : Le projet de réhabilitation de l'Ancienne cité.*  
COUMERT A., architecte DPLG, nd.

### > *Le patrimoine de l'Ancienne cité.*

Il est toutefois possible, à ce stade, de s'interroger sur ce qui fait patrimoine, et pour qui, dans cette cité. Assurément, l'urbanisme et l'architecture sont avancés comme des éléments majeurs (voir tableau plus haut). Pourtant, plusieurs éléments doivent être signalés. Tout

d'abord, l'urbanisme est modifié à plusieurs reprises. L'espace central, vanté par la DDE<sup>121</sup>, n'est pas d'origine (il a été créé par la démolition d'immeubles dans les années 1980) et la résidentialisation des pieds d'immeubles vient le modifier encore, et par là-même remet en question la dimension collective de cet urbanisme<sup>122</sup> (sur fond de montée des thématiques de la sécurité et de l'individualité), sans pour autant que les défenseurs du patrimoine ne s'en émeuvent. La ZPPAUP préconisée par l'ABF n'est pour sa part pas mise en place.

Par ailleurs, d'un point de vue architectural, le produit logement final n'est pas convaincant et est sanctionné par de la vacance. En effet, avec près d'un an de retard dû à diverses péripéties<sup>123</sup>, les logements réhabilités sont livrés au printemps 2008. L'opération, très lourde (« *au maximum des possibilités techniques et économiques* », explique le directeur de l'OPAC<sup>124</sup>), est qualifiée de restructuration : après dix années d'abandon, les façades, les espaces extérieurs, la toiture, les parties communes et les appartements doivent être entièrement repris. Ces derniers, de petite taille (T2 et T3 principalement) et au nombre de 35 au départ, sont ramenés à 16 par fusion<sup>125</sup>. Alors que l'opération donne entière satisfaction à ses partenaires – « *ça n'a pas été facile, il a fallu des arguments, des études mais on est arrivé à une réhabilitation et on est franchement content* » explique l'un des techniciens de la DDE<sup>126</sup> –, l'OPAC émet quelques réserves. L'étude de faisabilité soulignait le caractère contraignant de la structure des bâtiments, avec un mur de refend central sur toute la longueur des immeubles, des surfaces disponibles peu importantes et des planchers d'appentis à des niveaux différents. Aussi, si pour l'une des membres du personnel de l'OPAC les logements livrés sont « *satisfaisants d'une manière générale* », ils ont « *un handicap : la petitesse des cuisines, avec certaines de moins de 9 m<sup>2</sup>. Ça pourrait ne pas poser de souci à nombre de personnes, mais ça en pose à nos locataires* »<sup>127</sup>. Effectivement, dans les milieux populaires stéphanois, le repas se prend à la cuisine. Or, ces surfaces ne le permettent pas. « *La taille des logements d'une manière générale a posé question, au même titre que l'absence de balcon. Et dans les attributions, c'est ce qui a été reproché* », ajoute-t-elle. A la fin de l'automne 2008, trois logements restent toujours vacants : les produits livrés ne semblent pas satisfaisants<sup>128</sup>. Le directeur défend alors le scénario de démolition – reconstruction conservant les volumes, un temps envisagé<sup>129</sup> :

« à mon avis, on serait reparti avec des bâtiments neufs, offrant d'autres fonctionnalités, d'autres espaces, d'autres apports lumineux, en valorisant le développement durable, on serait parvenu à attirer de la demande extérieure, du centre-ville voire d'autres communes. Alors que là, le souci qu'on a, c'est qu'on est monolithique : c'est soit du relogement, soit du parcours

---

<sup>121</sup> « *Et au niveau de l'urbanisme, c'est bien fichu, avec notamment cet espace central qui est très social* ». Entretien avec le directeur et la responsable des questions financières liées aux projets ANRU de l'OPAC de l'Ondaine, 15 octobre 2008.

<sup>122</sup> La préférence pour « l'individualité » l'emporte ainsi encore largement aujourd'hui en France : des immeubles collectifs issus d'une réflexion parfois utopiste peuvent être démolis ou menacés, alors que, jusqu'à très récemment, la possibilité de démolir un ensemble pavillonnaire n'était même pas envisagée, sachant pourtant que les caractéristiques de ces ensembles posent question en terme de développement durable ou d'exposition aux risques...

<sup>123</sup> La faillite de l'entreprise de plâtrerie-peinture se double de nombreux vols (outils, équipements des appartements...) et dégradations.

<sup>124</sup> Entretien avec le directeur de l'OPAC de l'Ondaine, 15 octobre 2008.

<sup>125</sup> Six T3, cinq T4 et cinq T5, de 60 à 110 m<sup>2</sup> environ.

<sup>126</sup> Entretien avec l'un des membres du service Ville et habitat de la DDE, 31 octobre 2007.

<sup>127</sup> Entretien avec la responsable à l'OPAC de l'Ondaine des questions financières relatives à l'ANRU, 15 octobre 2008.

<sup>128</sup> Douze des seize logements sont destinés au relogement dans le cadre du projet ANRU. Les refus des logements de l'Ancienne cité sont donc peut-être un refus plus général du relogement.

<sup>129</sup> Entretien avec le directeur et la responsable des questions financières liées aux projets ANRU de l'OPAC de l'Ondaine, 15 octobre 2008.

résidentiel de personnes déjà sur la ZUS. Or, on souhaitait initialement apporter un peu de diversification sociale au niveau de l'occupation. Je pense que les handicaps structurels de l'existant n'y sont pas étrangers. Il n'y a pas que ça, mais il y a ça. [...] »<sup>130</sup>.



*Image 165 : L'Ancienne cité de la Romière en travaux.*

R. Kaddour, automne 2006

Avec ces réserves sur les aspects urbains et architecturaux de l'opération de conservation menée au nom du patrimoine, on peut alors se demander où se situe ici le patrimoine. En dépassant les seules notes rédigées par l'architecte conseil et l'ABF, et grâce aux entretiens, il est possible de dire que ce qui fait sens est surtout le seul maintien dans le paysage des immeubles de l'Ancienne cité de la Romière, voire de leur seule enveloppe. La DDE, en la personne de son directeur, explique en effet<sup>131</sup> :

« si on casse, on perd le sens. Car oui, dans le plan d'aménagement de la Romière, l'Ancienne cité est un point fixe, un point fort, un point de sens. Au niveau social et au niveau historique, c'est une opération qui lance ce quartier et apporte un bien être aux ouvriers ».

<sup>130</sup> De plus, pour l'OPAC, le coût final de l'opération accentue les réserves. Au moment de la définition du projet de réhabilitation, l'OPAC ayant affirmé son incapacité à financer une telle opération, les acteurs tombent d'accord sur l'idée d'un déplafonnement important des subventions ANRU doublé d'un tour de table financier (condition formulée par l'ANRU pour son propre déplafonnement), avec des participations de la Ville, du Conseil général et de la Région. L'un des membres du personnel de la DDE affirme : « à la réunion technique de l'ANRU, avec [le DDE] et l'appui de [l'architecte conseil], on a demandé à l'ANRU de faire un gros effort. Et il y a eu gros effort, avec un financement spécifique. On s'est bagarré pour ça et on a obtenu que le projet ANRU soit retenu et que les subventions pour l'Ancienne cité soient déplafonnées » (Entretien avec le responsable de la cellule Politique de la ville et Rénovation urbaine, Service « Ville et habitat » de la DDE de la Loire, 31 octobre 2008). Le DG de l'OPAC tient toutefois à nuancer : « [l']enthousiasme [était] non feint de la part des partenaires et des gens de la délégation territoriale de l'Agence, mais ensuite, l'ANRU a dit 'on déplafonne jusqu'ici, mais pas jusque là', et la Ville, elle, ne nous a pas suivi ». Pour compenser, la Caisse des Dépôts et Consignations allonge la durée de ses prêts (de 20 à 30 ans), mais l'ajustement est pris en charge par l'OPAC sur ses fonds propres, au-delà de ce qu'il aurait souhaité initialement. Le DG explique : « on ne peut pas dire qu'économiquement, ce soit une pleine réussite pour nous, il ne faudrait pas en faire beaucoup des comme ça... » (Entretien avec le directeur et la responsable des questions financières liées aux projets ANRU de l'OPAC de l'Ondaine, 15 octobre 2008).

<sup>131</sup> Entretien avec le DDE, 23 janvier 2009.

L'OPAC, une fois dépassées la surprise et les réserves sur le produit final, partage le point de vue de la DDE sur le sens de la conservation de ces immeubles<sup>132</sup> :

« c'est vrai que [l'architecte conseil] a été amené à faire une réflexion plus largement sur l'urbain, et pas seulement sur la dimension économique et technique, qui était complètement légitime en termes de démolition à ce moment-là. Il disait qu'effectivement, on avait là un ensemble immobilier structurant pour le quartier, ce qui n'est pas contestable. [...] Et, quelque part, on conservait la mémoire du quartier. C'est vrai que ce sont les premiers bâtiments construits par l'office. On peut effectivement considérer qu'ils ont une valeur historique. Dans l'histoire de l'organisme, ils marquent un point de départ ».

On retrouve alors, comme pour Beaulieu ou la cité Tony-Garnier, cette volonté de conserver les immeubles originels des organismes d'HLM. Si la démarche répond sans doute à une démarche de valorisation de l'histoire, il faut aussi noter que les immeubles concernés ont la particularité d'être de « bons groupes », tant dans leur peuplement que leurs pratiques, des groupes qui par ailleurs ne cristallisent aucune conflictualité.

Cette conclusion, comme les développements sur la Muraille de Chine et la tour Plein-Ciel, permet de recontextualiser la démarche menée dans les GE du sud-est de Saint-Etienne. En effet, la démarche consistant à faire de certains groupes de logements sociaux historiques des emblèmes du mouvement HLM n'est pas une particularité locale et existe bel et bien ailleurs. A travers la conservation et la valorisation de ces groupes consensuels et jugés exemplaires, les organismes (et d'autres acteurs du logement social, comme l'Etat dont l'intervention n'est pas innocente dans le cas de la Romière) construisent une mémoire du mouvement HLM et en content une histoire officielle et institutionnelle allant dans le sens d'un retour aux sources à mettre en œuvre dans la gestion (peuplement notamment).

Mais, comme toutes démarches mémorielles, cette entreprise institutionnelles ne tend t-elle pas à occulter d'autres mémoires plus populaires ?

### **3.2.2 | L'INVISIBILITE DE CERTAINES MEMOIRES D'OCCUPANTS DU LOGEMENT SOCIAL.**

Le tableau ci-dessous présente un inventaire espéré exhaustif des démarches de valorisation culturelle de paroles d'habitants menées dans les GE du sud-est de Saint-Etienne (Beaulieu et Montchovet) entre l'annonce de la démolition de la Muraille et la fin des années 2000<sup>133</sup>.

---

<sup>132</sup> Il ajoute toutefois : « mais c'est aussi le double symbole : on peut aussi avoir envie de ne plus traîner un symbole d'un passé lourd et pas toujours réussi... ». De son côté, la Ville, dès le départ, affirme par la voix du maire qu'elle « regrette cette démolition, en comprenant néanmoins les impératifs financiers qui la conduisent [...] : nous avons déjà par le passé pu nous entretenir de ce sujet et des conséquences que cette démolition induira sur la perception des riverains, dans l'appropriation de ce site ». Courrier du maire Jean-François Barnier au directeur de l'OPAC, daté du 3 novembre 1998.

<sup>133</sup> A ces démarches s'ajoutent deux autres qui n'ont pas abouti à la réalisation d'objets culturels. D'une part, un groupe de retraités vivant dans les GE du sud-est, réunis par la MJC dans le cadre de l'atelier d'écriture avec le collègue Jean-Dasté, tentent en 2005-2006 de mener une collecte de souvenirs mais ne parvient pas à les valoriser.



OBJET	DATE	INITIATIVE DE	SUBVENTIONS DES GESTIONNAIRES	PAROLES RECUEILLIS DE
Livre <i>Murmures de Muraille</i> ,	1999	Ecole primaire Montchovet, collège Jean Dasté	oui	Enfants de la Muraille et des espaces environnants
« Fête » organisée à la veille de la démolition de la Muraille.	2000	Associations et équipements de quartier	non	Habitants de la Muraille et de Montchovet
Film <i>27 mai 2000, 13h : démolition d'un immeuble moderne baptisé Muraille de Chine</i>	2002	Esplanade Opéra théâtre (Ville de Saint-Etienne)	Pilotage Ville	Habitants de la Muraille et de Montchovet
Appartement des années 1950	2005	Ville d'Art et d'histoire (Saint-Etienne)	Pilotage Ville	Habitants de Beaulieu de la première heure
Ouvrage <i>Beaulieu, patrimoine urbain du XX<sup>e</sup> siècle</i> , avec atelier d'écriture au collège Jean Dasté.	2005	Ville d'Art et d'histoire (Saint-Etienne)	Pilotage Ville	Collégiens de Montchovet, habitants des GE de la première heure.
Film <i>Hier... Aujourd'hui... Demain... Beaulieu</i>	2006	Ecole primaire Beaulieu	oui	Enfants et habitants âgés de Beaulieu
« Fête » à l'occasion de la démolition du bâtiment D du secteur Pierre-Loti.	2008	Associations et équipements de quartier	non	Habitants de Montchovet
Document imprimé <i>14 juin 2008, rue Pierre-Loti, 40 ans de souvenirs</i> (voir annexe 5)	2008	Espace loisirs Montchovet	non	Habitants de Montchovet

Tableau 22 : Démarches de valorisation culturelle de paroles d'habitants menées dans les GE du sud-est.

Il est possible de donner, de manière typologique et synthétique, une présentation de ce travail de valorisation de paroles d'habitants en l'organisant autour de l'identification des acteurs et des finalités des démarches. On distingue alors deux catégories de travaux : ceux produisant des mémoires des GE, et ceux institutionnels produisant une mémoire sur les GE.

### 3.2.2.1 | Pluralité des mémoires recueillies...

> *Mémoire institutionnelle sur les GE.*

Les institutions publiques et gestionnaires des GE (organismes, Ville) s'investissent dans les démarches mémorielles. D'une part, elles soutiennent financièrement, via la politique de la ville, toutes les démarches (à l'exception des « fêtes » organisées à la veille des démolitions).

D'autre part, en 2008, le service Communication de la Ville de Saint-Etienne tente, à la demande d'un collège privé du centre-ville, de mener un projet photographique sur le secteur Pierre-Loti. Ce projet demeure inabouti en raison de l'opposition des équipements socioculturels du quartier à l'intervention d'un établissement scolaire extérieur et privé.

Mais elles pilotent aussi directement des actions. Le film *27 mai 2000, 13h...* et l'appartement des années 1950 ayant été présentés plus haut, il convient de dire quelques mots de l'ouvrage *Beaulieu, patrimoine urbain du XX<sup>e</sup> siècle*<sup>134</sup>. Comme l'appartement, il est réalisé par Ville d'art et d'histoire à l'occasion du cinquantenaire de Beaulieu et de sa labellisation *Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle*. Pour l'ouvrage, la Ville soutient un atelier d'écriture, mis en place en partenariat avec le collège Jean-Dasté, la MJC de Beaulieu et l'écrivain Alain Turgeon, avec pour référence *Murmures de Muraille*. Initialement, l'atelier doit permettre d'une part à des collégiens d'écrire sur les GE du sud-est de Saint-Etienne (parmi eux, quelques anciens habitants de la Muraille s'expriment), et d'autre part de faire le portrait par l'écrivain et les collégiens de quelques habitants adultes de Beaulieu mais aussi des autres quartiers. Faute de temps, le second aspect ne peut-être mené et est remplacé par un récit sensible de la découverte des GE par l'écrivain, nourri des rencontres qu'il réalise avec ces habitants<sup>135</sup>.

Si la bonne volonté motivant l'investissement des techniciens et responsables des institutions culturelles n'est pas ici mise en cause, le contexte du renouvellement urbain durant lequel se déploient les démarches amène à poser deux hypothèses de justification de l'investissement de la Ville et de l'OPAC dans le travail mémoriel (soutien ou pilotage).

Il peut s'agir tout d'abord pour les institutions de communiquer sur les projets en cours. Cet objectif n'est pas propre aux GE du sud-est : il anime nombre de projets similaires dans d'autres ensembles de logements sociaux en reconfiguration, comme la cité de transit de Séverine à Saint-Etienne, vouée à démolition, où un projet de recueil et valorisation de mémoires (exposition et impression de cartes postales) fait gagner à la Ville de Saint-Etienne un prix de communication en 2007 (Grand Prix Cap'com dans la catégorie « Communiquer le(s) chantier(s) »).

Il peut s'agir ensuite de préparer les habitants à leur futur sort (de délogés / relogés, « d'endeuillés »). On rejoint ici la visée thérapeutique du travail mémoriel évoqué au sujet de la Muraille. Celui-ci peut en effet apparaître aux institutions comme un outil d'apaisement permettant de travailler à l'acceptabilité des projets de renouvellement urbain<sup>136</sup>. Un outil d'apaisement d'autant plus facile à utiliser que, lorsque l'on se penche à l'échelle des GE pris individuellement et non de l'ensemble des GE du sud-est, on s'aperçoit que les actions de valorisation soutenues ou pilotées par la Ville portent au final presque uniquement sur Beaulieu. Les actions mémorielles ne sont ainsi, pour la Ville, pas en contradiction avec le projet urbain, la mémoire jouant ici un rôle de valorisation.

Le travail de mémoire devient ainsi un thème d'action publique, qui mobilise professionnels et crédits. Il faut noter toutefois que cette démarche n'apparaît pas avec les démolitions. En effet, dans d'autres quartiers populaires de la ville, et depuis plus longtemps, l'expression des habitants et le recueil de témoignages sont mis en œuvre hors contexte de renouvellement urbain. Ainsi, en 1999-2000, dans le quartier péri-central de Tarentaise, un important projet

---

<sup>134</sup> KADDOUR R., SANQUER C., TURGEON A., 2005, *Beaulieu, patrimoine urbain du XX<sup>e</sup> siècle*, Saint-Etienne, Editions de la Ville de Saint-Etienne, 55 p.

<sup>135</sup> Idem.

<sup>136</sup> Tout ce qui peut aller dans le sens d'un apaisement et de moins de violence est encouragé. Ainsi, l'ex-directeur de l'OPAC affirme : « démolir la Muraille de Chine, c'est faire preuve de salut public. Parce que ce n'est pas une réussite. La démolition était juste. La violence de l'implosion, elle... On l'a fait une fois, on ne la fera pas deux. On voulait nous la faire faire sur Sisley [une barre du GE voisin, la Marandinière], mais on a dit non. Et maintenant, c'est fini ». Entretien avec le président d'AMOS 42 et directeur de Métropole habitat Saint-Etienne, juillet 2006.

baptisé « Histoire et mémoire », avec notamment une exposition<sup>137</sup> et la publication d'une BD avec participation des scolaires<sup>138</sup>, est mené par la Ville de Saint-Etienne.

Le travail mémoriel apparaît alors comme un outil de régulation sociale : il peut être utilisé dans un objectif d'apaisement des tensions sociales, d'acceptation des ségrégations par renforcement du sentiment d'appartenance et d'appropriation, de dialogue intergénérationnel ou inter-groupes sociaux<sup>139</sup>, etc. Le travail de mémoire apparaît en somme comme un remède à des maux sociaux. Les entreprises engagées dans le sud-est de Saint-Etienne, accélérées par les démolitions, peuvent apparaître comme une poursuite de ce type de démarche<sup>140</sup>.

Ces actions (et les objets qui en résultent), ainsi que le film *Hier... Aujourd'hui... Demain... Beaulieu* réalisé par deux classes primaires de l'école de Beaulieu auquel les institutions apportent un soutien financier, participent à la constitution d'une « mémoire » des premières années des GE (jusqu'au début des années 1970).

Dans le texte qu'il présente dans le livre *Beaulieu, patrimoine urbain du XX<sup>e</sup> siècle*, l'écrivain Alain Turgeon transcrit en effet l'insistance des habitants qu'il a rencontrés à rappeler l'apport qu'ont représenté les GE dans leur quotidien domestique<sup>141</sup>. Les témoignages et le récit contenus dans les différents supports portent principalement voire exclusivement sur les GE dans les décennies 1950 et 1960, et se concentrent sur deux points : l'apport des GE en pleine crise du logement et la vie quotidienne durant ces années. Ils nourrissent la démarche engagée visant à faire de Beaulieu un modèle [3.2.2]

### > *Mémoires sociales des GE.*

D'autres initiatives culturelles de recueil de témoignages viennent du quartier (habitants, associations et équipements socioculturels et scolaires), pour des réalisations à usage interne aux GE, qui privilégient les souvenirs familiaux ou individuels et ne durent souvent que le temps de la démolition ou d'une année scolaire : *Murmures de Muraille*, les deux « fêtes » pré-démolition et le recueil de paroles *14 juin 2008, rue Pierre-Loti : 40 ans de souvenirs* qui découle de la seconde.

Les témoignages qui y sont recueillis sont variés, et, d'évidence, vont vers une pluralité des mémoires. Deux thématiques principales se dégagent toutefois et constituent chacune une

---

<sup>137</sup> *Tarentaize... en quête d'identité*, exposition réalisée en 1999 par les Archives municipales de Saint-Etienne.

<sup>138</sup> COLLECTIF, 1999, *Tarentaize, C'était demain*, Publications de la Ville de Saint-Etienne, Saint-Etienne, 32 p.

<sup>139</sup> Le « renforcement du lien social » est affiché dans les objectifs de nombre de projets de ce type.

<sup>140</sup> « La valorisation patrimoniale de Beaulieu, associée à la participation des habitants et du jeune public, peut devenir un outil de cohésion sociale et de promotion collective. En effet, le partage et la valorisation par les habitants, de biens matériels et immatériels significatifs du quartier peuvent faire naître ou renforcer, dans celui-ci, un sentiment d'appropriation du territoire. [...] Tout en offrant la possibilité d'apprécier les objets, d'apprendre ou de réinterpréter l'histoire du quartier, de faire l'expérience des changements, des diversités et des continuités culturelles, l'appartement témoin, dans son élaboration, veut devenir un processus participatif, mobilisateur et rassembleur, faisant converger diverses collaborations, compétences et ressources (institutions, habitants, associations) ». SAINT-ETIENNE VILLE D'ART ET D'HISTOIRE, *Beaulieu, patrimoine urbain du XX<sup>e</sup> siècle, présentation du projet*, janvier 2005.

<sup>141</sup> « On te parle de gens qui quittaient un taudis pour se retrouver soudain dans un appartement spacieux avec loggia, WC et salle d'eau. [...] Tous ceux que tu rencontres et qui ont connu cette époque évoquent, sans nostalgie aucune, la grande qualité des habitations antérieures : pas d'eau courante, WC collectifs extérieurs, trous dans les planchers, pas de chauffage, exigüité, rats et toutes sortes d'autres trucs très sympas ». KADDOUR R., SANQUER C., TURGEON A., 2005, *Beaulieu, patrimoine urbain du XX<sup>e</sup> siècle*, op. cit., p. 31.

mémoire : d'une part les luttes pour l'amélioration et la défense du cadre de vie et de la dignité, et d'autre part la période où Montchovet devient « ghetto ».

La visibilité (relative) de la mémoire des luttes et conflits doit beaucoup à la présidente de l'Amicale des locataires de Montchovet. Employée à la Sécurité sociale puis femme au foyer, elle fonde l'Amicale avec son mari, chercheur au Centre de recherche en Sociologie appliquée de la Loire (CRESAL), dès l'installation du couple à la Muraille au milieu des années 1960, après avoir participé à la fondation de l'Amicale de la Marandinière. De par son activité dense et longue<sup>142</sup>, elle est identifiée par les habitants et l'ensemble des associations et équipements du quartier avec qui elle collabore dès que l'occasion se présente. Si bien que, lorsque des démarches de recueil de témoignages sont lancées à partir de 1998, elle est systématiquement approchée et/ou associée. Elle rencontre ainsi les enfants qui réalisent *Murmures de Muraille*, leur raconte son parcours et leur présente son opinion sur la démolition de la Muraille, et elle est interviewée dans *27 mai 2000, 13h : démolition d'un immeuble moderne baptisé Muraille de Chine*, mais aussi dans nombre de médias écrits ou télévisuels. Enfin, elle est elle-même à l'initiative, avec d'autres, de la « fête » organisée à la veille de la démolition de la Muraille, et participe à la suivante pour le secteur Pierre-Loti. La présidente participe à ces démarches en son nom propre mais aussi au nom de l'Amicale qui connaît son apogée de sa fondation à la préparation du DSQ, puis un déclin avec la mise en œuvre de ce dernier puis la démolition de la Muraille et de Montchovet<sup>143</sup>. Par la sollicitation et l'investissement de sa présidente dans la question mémorielle, on peut donc voir un prolongement de l'action de l'Amicale, une nouvelle lutte de défense : celle pour la dignité, par l'exposition et la reconnaissance du passage des locataires dans cette espace, et de leur rôle dans celui-ci. L'Amicale et sa présidente ne sont toutefois pas les seules à témoigner des luttes et des conflits : plusieurs autres habitants s'expriment sur la nécessité de devoir, à Montchovet en particulier, faire face à des dégradations ou atteintes au cadre de vie.

Les témoignages inscrivent dans l'écrit et la vidéo, et donc dans la mémoire, les nombreuses luttes que les locataires ont menées face aux gestionnaires pour la défense de leurs opinions et intérêts, mais aussi les déceptions<sup>144</sup>, les défaites<sup>145</sup> et l'attachement pour le GE<sup>146</sup> ( annexe 4 : poème de la présidente de l'Amicale des locataires de Montchovet).

L'expression de ces témoignages semble ainsi répondre à un besoin de mémoire face aux bouleversements dans les GE (la démolition d'immeuble vient en catalyseur de ce besoin), mais aussi plus généralement face aux grandes évolutions économiques, sociales et urbaines contemporaines accompagnant le changement de millénaire (désindustrialisation, recomposition des villes, nouveau rôle des associations et du militantisme, évolution des problématiques de l'immigration, mondialisation...). Ces évolutions amènent à la volonté de

---

<sup>142</sup> Elle est aujourd'hui toujours très investie.

<sup>143</sup> L'Amicale des locataires de Montchovet, si elle compte bien moins d'adhérents que par le passé, existe toujours aujourd'hui et continue de s'investir dans l'amélioration du cadre de vie des habitants : revendications sur l'entretien, mobilisation sur les hausses de loyers et charges, etc.

<sup>144</sup> « C'est de la rancœur et de la haine que j'éprouve en écrivant ces quelques lignes. Montchovet restera une légende gravée dans mon cœur ». Extrait du recueil *14 juin 2008, rue Pierre-Loti, 40 ans de souvenirs*.

<sup>145</sup> « Ils ont enlevé les fenêtres, les portes. C'est triste. Quand je vois ça j'ai mal au cœur ». « C'est triste, ça me fait pas quelque chose de bien, c'est comme si on avait effacé les familles ». Idem.

<sup>146</sup> « Je suis [...] très fière aujourd'hui qu'à travers ces pages, des enfants disent leur peine de quitter ce bâtiment. Il est dur de [...] quitter [le quartier], de le voir disparaître malgré tout ça. Son âme, sa mémoire, sa beauté et sa bonté continueront de vivre dans nos têtes ». Extrait de « Parole », ECOLE DE MONTCHOVET, COLLEGE JEAN DASTE, 1999, *Murmures de Murailles*, Saint-Etienne, p.7.

faire reconnaître l'apport historique et la place dans la société de l'ensemble des populations, y compris celle des GE.

Ensuite, une mémoire plus spécifique du Montchovet dévalorisé et ghettoïisé se dessine aussi. Les témoignages sont principalement ceux de jeunes (ateliers d'écritures pour *Murmures de Muraille* et *Beaulieu, patrimoine urbain du XX<sup>e</sup> siècle*), mais aussi et surtout de femmes nées en France qui participent massivement à la « fête » à la veille de la démolition d'immeubles dans la rue Pierre-Loti, et de quelques hommes âgés, nés au Maghreb, dont les mots, recueillis dans le cadre d'un groupe d'alphabétisation animé par le centre social de Beaulieu, sont intégrés au recueil *14 juin 2008, rue Pierre-Loti, 40 ans de souvenirs*.

Pour cette fête et ce recueil, les habitants étant invités à rapporter leurs souvenirs, la majorité des témoignages sont des récits de parcours personnels<sup>147</sup>. Toutefois, les témoignages convergent vers deux éléments principaux : le sentiment de convivialité et la nécessité de distinguer différentes étapes de l'évolution de Montchovet (une bonne et une mauvaise).

Sur le sujet de la convivialité, des témoignages nombreux portent sur certaines activités durant ou à travers lesquelles elle s'exprime. Le temps passé « dehors » entre voisins, au pied ou autour des immeubles, en est une<sup>148</sup>. S'y ajoutent d'autres moments de sociabilité, dont certains propres à la communauté musulmane sur lesquels les anciens habitants de Pierre-Loti sont très diserts : un nombre important de témoignages portent sur les événements festifs et religieux, les mariages et le Ramadan en particulier<sup>149</sup>. La religion et les origines partagées donnent aux plus âgés le sentiment d'être ou de vivre à Montchovet « *comme au bled* » : l'expression revient en effet dans plusieurs témoignages<sup>150</sup>,

Lorsqu'il permet convivialité, entraide et solidarité, l'entre-soi est apprécié par les habitants dont les témoignages sont consignés dans *14 juin 2008, rue Pierre-Loti, 40 ans de souvenirs*, en particulier les habitants les plus âgés. Toutefois, d'une manière plus générale, les habitants maghrébins ou d'origine maghrébine gardent un souvenir mitigé de cet entre-soi, assimilé à

---

<sup>147</sup> A l'exemple de : « *Mes meilleures années rue Pierre-Loti furent les années 1980. J'avais 15 ans, l'âge où l'on commence à sortir avec les copines ou les copains. A cette époque, j'ai rencontré Mourad, un garçon sportif et gentil qui jouait énormément au ballon dans le pré de Montchovet. J'ai commencé par être sa copine. Je pense que le quartier m'a porté bonheur. Nous nous sommes mariés le 4 octobre 1986. Toutes mes copines d'enfance étaient là pour concrétiser ce bonheur. Nous avons eu trois enfants et nous continuons à nager dans le bonheur et mes copines sont toujours présentes dans ma vie* ». Extrait du recueil *14 juin 2008, rue Pierre-Loti, 40 ans de souvenirs*.

<sup>148</sup> « *Dès que les beaux jours arrivaient, nous nous retrouvions avec les jeunes et les enfants du 38 et du 40. Nous nous racontions nos tracas du quotidien ou pas, dans la joie de vivre. Nous avions d'un côté de la cour les pères de familles qui sortaient du lieu de culte, de l'autre côté les mères de familles avec leurs chaises pliantes. Nous, nous étions sur le muret avec nos pépites de tournesol. C'était la seule période de l'année où nous étions autorisés à veiller. Nous passions pratiquement toutes les soirées d'été ainsi* ». Idem.

<sup>149</sup> « *Les gens étaient proches les uns des autres, dans les joies comme dans les peines : fêtes religieuses, baptêmes, mariages, décès* ».

« *Je me souviens du lieu de prière avec les hommes tous en djellabas blanches, qui se pressaient pour rentrer chez eux afin de prendre le repas du soir. Qu'après la rupture du jeûne, les pères se retrouvaient dans un local du gymnase Georges-Puillet autour d'un café ou d'un thé pour passer la soirée. Que pour la fête de l'Aïd, on se levait avec le soleil pour aller faire la prière de ce jour de fête au lieu de culte. Chacun arrivant avec des friandises diverses qui étaient ensuite partagées entre les participants, sans oublier les enfants qui étaient à l'extérieur* ». Idem.

<sup>150</sup> « *Je vois des familles avec plein d'enfants, comme au bled, c'est vrai, quand j'arrive, je vois des femmes qui accompagnent leurs enfants à l'école, et des familles qui s'amuse* ». Idem.

une assignation au ghetto, et tiennent à rappeler que, en termes d'occupation sociale, Montchovet a connu plusieurs étapes.

Plusieurs témoignages d'habitants d'origine maghrébine parmi les plus anciennement installés à Montchovet s'efforcent en effet d'identifier deux périodes bien distinctes : une première jugée sans difficultés sociales durant laquelle une mixité de population semble exister, puis une seconde marquée par une dégradation du climat social et l'homogénéisation de la population. Dans l'esprit de certains habitants invités à témoigner, il existe un « âge d'or » de Montchovet, qu'ils situent à la décennie 1970 environ<sup>151</sup>. Deux éléments viennent particulièrement en tête des habitants lorsqu'ils se remémorent cette période. Le premier est la découverte du confort moderne<sup>152</sup>. Le second aspect de cet « âge d'or » perçu est la mixité de population et la bonne entente entre voisins<sup>153</sup>.

On ressent toutefois une certaine idéalisation de cet « âge d'or ». On sait que la mixité n'était qu'éphémère, de circonstance (elle doit être vue comme la première étape de l'ethnicisation de Montchovet) et que la bonne entente entre voisins n'était pas toujours bien vécue par les populations d'origine non immigrée, si l'on en croit certains propos xénophobes rapportés plus haut ou le départ massif des premiers locataires, pour partie motivé par l'arrivée de populations étrangères.

Cette idéalisation de « l'âge d'or » participe à la condamnation d'une seconde période identifiée par les habitants : les « années ghetto ». Si la majeure partie du recueil de témoignages *14 juin 2008, rue Pierre-Loti, 40 ans de souvenirs* est composée de bons souvenirs, les difficultés que connaissent la rue Pierre-Loti et ses habitants dans les trois décennies précédant sa démolition sont aussi évoquées<sup>154</sup>. La dégradation de la situation sociale et du cadre bâti est en effet mal vécue par les habitants arrivés durant la décennie 1970, qui tous constatent les évolutions<sup>155</sup>.

Par le choix de mettre en avant ces thématiques-là (convivialité puis progressive dégradation de la situation), c'est un procès en réhabilitation qui est ainsi implicitement instruit, en plus d'un plus classique travail de deuil et thérapie comme vu en première partie :

---

<sup>151</sup> « Je suis arrivée dans le quartier de Montchovet [...] en octobre 69. [...] C'était un quartier magnifique et bien entretenu par les concierges qui habitaient dans les immeubles. Il y avait des fleurs, de la verdure et des jeux pour les enfants. Mes enfants ont grandi dans cet environnement sain et rassurant. L'entente avec le voisinage était agréable ». Idem.

<sup>152</sup> « En 1971, [...] dans ce quartier, j'habitais un appartement de 5 pièces, plus la cuisine ; un logement que j'ai qualifié d'emblée comme l'un des meilleurs de Saint-Etienne. Les pièces étaient confortables, lumineuses, grandes et propres ». Idem.

<sup>153</sup> « Je suis arrivée au 26 de la rue Pierre-Loti en 1969 avec mes quatre enfants. Mes voisins étaient : gendarmes, infirmières, médecins... Les voisines étaient charmantes. J'allais boire le café chez une dame italienne et aussi chez les Françaises ». « Il y avait beaucoup d'Européens : Français, Italiens, Espagnols, Portugais. Tout le monde se respectait et il n'y avait pas de préjugés. Je me souviens tout particulièrement d'une voisine qui était toujours présente pour rendre service. En échange, le dimanche, je lui donnais une assiette de couscous ». Idem.

<sup>154</sup> « Mais la vie n'était pourtant pas toujours rose ». « Quand je suis venue de Turquie en France, mon premier logement où j'ai habité se situait dans la rue Pierre-Loti. J'étais mariée, mon mari était sans emploi et moi, je n'avais pas mes papiers français. Nous habitons avec les parents de mon mari car nous n'avions pas d'endroit pour habiter. Tout ceci me fait rappeler de mauvais souvenirs ». Idem.

<sup>155</sup> « Puis les années ont passé et les familles françaises ont quitté le 'quartier résidentiel' pour différentes raisons : départ en retraite, mutation, achat de maison... Des immigrés les ont remplacées et le quartier est devenu quasiment un ghetto ». « Milieu des années 1980, le temps s'accélère avec la crise économique, le quartier change de visage, c'était le temps des premières tensions sociales. [...] Début des années 1990, les grands ensembles explosent, la ghettoïsation des quartiers, Montchovet n'échappe pas à la règle. Les années 1990 ont été difficiles à traverser, beaucoup ont réussi malgré tout ! ». Idem.

« tu venais chercher un peu de sel, ils parlaient avec toi une heure, te proposaient du café et la moitié de leur dîner »<sup>156</sup>.

« Malgré l'image négative que reflétait le quartier, c'était comme une grande famille, car on restait toujours solidaires dans la galère »<sup>157</sup>.

Mis bout à bout, l'exposition (appartement), les films et les publications réalisés dans le cadre des démarches mémorielles menées dans et sur les GE du sud-est de Saint-Etienne content un récit de ces derniers. Il y est question de débuts heureux durant lesquels les GE sont le cadre d'une vie nouvelle pour leurs occupants, faite de confort, de consommation et de convivialité. Il y est aussi question d'une évolution du cadre de vie, accompagnée par l'action associative qui d'une part participe à l'amélioration et d'autre part tente de faire face à la dégradation. Il y est enfin question des années où Montchovet est exclusivement peuplé par la communauté maghrébine, saisies par le récit de la jeunesse heureuse des adultes d'aujourd'hui et au travers des moments de sociabilité à caractère récréatif ou religieux. Mais, dans le détail, ce récit n'est ni linéaire, ni égal : certains éléments sont bien plus valorisés que d'autres, comme cela va à présent être vu, ce qui interroge sur les finalités du travail mémoriel.

### 3.2.2.2 | ... mais valorisation inégale.

Il s'agit à présent de voir ce qui, dans le contexte du renouvellement urbain, est fait de ces mémoires plurielles de la conflictualité et des minorités : nourrissent-elles le projet global ?

#### > *Le rôle du travail mémoriel dans le projet urbain.*

La présentation des démarches mémorielles montre les connexions que celles-ci ont avec le projet urbain engagé sur les GE du sud-est de Saint-Etienne. La temporalité est la même (fin des années 1990 à aujourd'hui), et les liens sont évidents : certaines démarches sont déclenchées par la démolition d'immeubles à Montchovet, alors que d'autres accompagnent la valorisation de Beaulieu<sup>158</sup>. C'est donc comme des sous-projets au service du projet et/ou des effets collatéraux de l'entreprise de revalorisation des GE du sud-est qu'il faut voir ces démarches. Pourtant, la démarche de valorisation de mémoires telle qu'elle est menée dans les GE du sud-est de Saint-Etienne, présente quelques contradictions avec l'ambition de (re)valorisation des GE.

---

<sup>156</sup> Extrait de ECOLE DE MONTCHOVET, COLLEGE JEAN DASTE, 1999, *Murmures de Murailles*, Saint-Etienne, p.1.

<sup>157</sup> Extrait du recueil *14 juin 2008, rue Pierre-Loti, 40 ans de souvenirs*.

<sup>158</sup> Dans le document SAINT-ETIENNE VILLE D'ART ET D'HISTOIRE, *Beaulieu, patrimoine urbain du XXe siècle, présentation du projet*, janvier 2005, on lit que le « projet [Beaulieu, patrimoine urbain du XXe siècle] accompagne la restructuration des Quartiers Sud-Est (Beaulieu, la Marandinière, Montchovet, la Palle). Valoriser certains points forts du secteur d'origine pour en changer l'image est, en effet, l'une des stratégies de cette restructuration ». Un autre document, SAINT-ETIENNE VILLE D'ART ET D'HISTOIRE, *Beaulieu, patrimoine urbain du XXe siècle, bilan du projet*, juin 2005, ajoute que « pour des raisons sociales et urbaines, [les] quartiers sud-est font actuellement l'objet d'une restructuration lourde (Grand Projet de Ville), concrétisée par des actions de démolition / reconstruction d'habitat (secteurs Montchovet et Marandinière) et une diversification fonctionnelle (activité médicale). Le grand ensemble de Beaulieu, rattaché à ce GPV pour des raisons de cohérence territoriale, ne connaît pas les mêmes problèmes que Montchovet et la Marandinière et ne fait pas l'objet d'actions d'investissement. Néanmoins, le vieillissement de sa population et le manque de dynamisme commercial et associatif (à un degré moindre) sont des facteurs sociaux pris en compte dans ce projet ».

Tout d'abord, l'exemple de Montchovet montre que la démarche de valorisation des mémoires accompagne les démolitions. Or, comme le signalent Maria Gravari-Barbas et Vincent Veschambre, il y a une incohérence dans le fait de valoriser des éléments amenés à disparaître<sup>159</sup> :

« il faut cependant avoir à l'esprit qu'il existe une forme de contradiction entre la démolition comme 'aveu d'un échec' et la construction mémorielle comme processus identitaire valorisant. Si la démolition est propice à l'émergence des mémoires, elle représente en même temps un risque de rupture mémorielle, dans une logique de 'table rase' ».

Ensuite, on constate une imperméabilité entre les démarches mémorielles initiées par les habitants et le projet de renouvellement urbain, les premières ne nourrissant pas le second. En premier lieu, on constate que les institutions gestionnaires qui conçoivent, gèrent et font évoluer ces ensembles ne sont pas visées par le travail mémoriel. Les travailleurs sociaux, les responsables associatifs, les techniciens de la culture ou les artistes engagés dans les démarches mémorielles ne peuvent échanger avec les professionnels aménageurs, concepteurs et techniciens qui ont en charge les projets urbains<sup>160</sup>. L'échange ne se réalise donc pas entre les paroles d'habitants et les projets urbains, dans leurs dimensions décisionnaire et technique. Les démarches mémorielles se développent donc en parallèle du projet de renouvellement urbain, et non en articulation avec lui, comme le laisseraient pourtant entendre les objectifs affichés de « travail sur le passé pour construire l'avenir » proclamés généralement dans ce type de démarches.

En second lieu, il apparaît que, dans l'ensemble, la « mémoire » des habitants des GE du sud-est est recueillie pour la restituer à ces mêmes habitants, et non aux habitants de la ville entière voire de l'agglomération (en particulier dans les démarches émanant directement des habitants et des équipements socioculturels). Les concepteurs et responsables de projets culturels s'interrogent ainsi peu sur la question de l'échelle. Or, en se focalisant sur les GE, n'y a-t-il pas un risque de cloisonnement des populations, assignées par là à un quartier ? Ne réduit-on pas l'horizon des habitants, pour qui le GE serait le passé, le présent, et pour certains l'avenir ? De plus, n'y a-t-il pas, pour les pouvoirs publics comme pour les habitants, une contradiction dans le fait de soutenir des démarches de valorisation d'une mémoire de quartier, par certains aspect idéalisé, alors que ce même quartier est décrié (par le projet urbain, dans l'opinion publique), que toutes les populations ne l'ont pas choisi et que l'on prie certaines de s'en extraire ? Il semble ainsi que les projets mémoriels doivent être menés à la même échelle que les projets urbains, qui eux le sont, depuis les Contrats de ville, à l'échelle non plus des quartiers (même si ce sont sur eux que les actions portent physiquement), mais des communes voire des agglomérations.

> *Quand la mémoire participe à l'exclusion.*

Par ailleurs, le cumul des mémoires valorisées dans les GE du sud-est comprend un déséquilibre thématique. Si certains éléments du vécu des habitants accèdent à la reconnaissance et à la valorisation mémorielle, comme l'apport des GE sur le quotidien

---

<sup>159</sup> GRAVARI-BARBAS M., VESCHAMBRE V., « Démolitions, traces et mémoires dans les quartiers d'habitat social », dans : FORET C. (dir.), *Travail de mémoire et requalification urbaine. Repères pour l'action*, Paris, éditions de la DIV, p. 88-92.

<sup>160</sup> Dans le cas du projet « Beaulieu », les responsables, pourtant eux-mêmes techniciens municipaux (direction Culture), voient leur demande d'échange avec leurs collègues du renouvellement urbain (direction Urbanisme) se heurter à un refus. Seule la DDE est attentive au projet, sans toutefois arriver à concrétiser son intérêt dans des actions puisque l'action culturelle n'est pas de son ressort.



domestique ou l'occupation sociale initiale (et donc son évolution), d'autres ont plus de difficulté à se figer dans les différents objets (publication, films, etc.). Parmi eux se trouvent, entre autres, les luttes et conflits, qu'ils soient entre habitants (entre voisins, entre groupes socio-économiques, ethniques, générationnels...), entre habitants et institutions, entre associations, entre équipements socioculturels... Une comparaison entre les témoignages valorisés présentés ci-dessus et les éléments historiques vus en première partie montre en effet que la mémoire de la conflictualité est peu recueillie et surtout peu valorisée. Elle n'apparaît en effet que ponctuellement dans *Murmures de Muraille* et *27 mai 2000, 13h : démolition d'un immeuble moderne baptisé Muraille de Chine*, et dans des documents à la finition et à la diffusion moins aboutie et moins large comme les productions issues des « fêtes ». Cette mémoire est ainsi presque invisible.

Il est possible d'avancer des explications à cette amnésie sur les éléments les plus conflictuels. D'une part, il faut reconnaître que, pour les promoteurs de la mémoire, il est plus difficile de travailler sur les éléments conflictuels, qui peuvent être douloureux, que sur les éléments plus consensuels. D'autre part, l'opposition semble vive entre d'un côté ceux qui assignent aux actions mémorielles un but d'objectivité (même s'il est difficile à atteindre), soient les scientifiques ou, à un degré moindre, les professionnels de la culture, et de l'autre certains acteurs et responsables institutionnels (élus et techniciens) à placer plutôt dans le domaine de la gestion urbaine et sociale, qui préféreraient voir se construire une mémoire positive des GE à revaloriser. La politique de la ville se veut en effet « pacificatrice » et ses animateurs visent le consensus plus que les conflits, animés qu'ils peuvent être par les principes républicains et une philosophie humaniste. Le rappel de conflits parfois durs ayant marqué l'histoire des GE peut donc leur sembler contre-productif, alors que la mise en valeur des éléments positifs peut apparaître au premier abord comme un moyen de créer de l'adhésion. Mais un risque d'idéalisation est inhérent. Dans le cas des GE du sud-est, il concerne la période des années 1950-60, particulièrement valorisée, pour laquelle la « mixité sociale » est vantée dans les témoignages alors que l'on sait, via les statistiques, qu'elle n'était ni aboutie (présélection de la population sur critères socioprofessionnel et ethnique), ni toujours bien vécue comme l'ont montré Chamboredon et Lemaire, Kaufmann ou Vant.

Mais, plus encore que sur la thématique des conflits, la masse des documents mémoriels produits (films, publications...) comprend un déséquilibre plus important encore : à l'échelle des GE du sud-est, la valorisation des débuts « glorieux » des GE (années 1950-1960), et donc des populations qui y étaient associées, est supérieure à celle des dernières années, ce qui rend une « mémoire » plus visible que les autres. La mémoire des premières années, construite à partir de témoignages de locataires de Montchovet mais surtout de Beaulieu installés à la livraison des GE, se voit légitimée par un projet conséquent (« Beaulieu, patrimoine urbain du XX<sup>e</sup> siècle », conduit par Saint-Etienne Ville d'art et d'histoire), avec d'une part des actions pérennes et/ou coûteuses (publication et appartement), et d'autre part une dimension « officielle » (le maire Michel Thiollière préface le livre sur Beaulieu, et inaugure le 12 juin 2005 l'appartement reconstitué).

En revanche, la mémoire des dernières années des GE, que ce soit pour Beaulieu mais surtout pour Montchovet condamné à la démolition, est valorisée sans moyens financiers<sup>161</sup> et au travers d'actions éphémères (« fêtes » qui sont des occasions de partage de souvenirs) et peu diffusées (recueil photocopié, film sur la Muraille), avec un investissement moindre des institutions publiques.

---

<sup>161</sup> On a vu plus haut que le budget du film *27 mai 2000, 13h : démolition d'un immeuble moderne baptisé Muraille de Chine* a eu des difficultés à être bouclé.

Divers éléments peuvent être avancés pour expliquer le fait que les institutions publiques travaillent à mettre d'abord et davantage en valeur une mémoire de la jeunesse des GE du sud-est et de Beaulieu en particulier. En plus de l'aspect polémique du sujet Montchovet et de la nécessité de ne pas contredire par les démarches mémorielles le volet démolition du projet urbain, force est de reconnaître que les témoignages de la première génération de locataires sont plus faciles à recueillir que ceux des suivantes. En effet, les personnes âgées, nombreuses à Beaulieu, sont assez enclines à parler de leur vécu, alors que la parole des populations des générations suivantes, et en particulier celle des populations maghrébines ou d'origine maghrébine de Montchovet, est d'accès difficile<sup>162</sup>.

Mais, avec ces oublis, les démarches peuvent être, de fait, en contradiction avec certains des principes républicains guidant la politique de la ville, en particulier l'« *intégration* » et la « *mixité* ». La fabrication d'une mémoire incomplète peut en effet accentuer l'exclusion sociale de certains groupes de population. Parmi les groupes exclus (ou faiblement présents) de la mémoire des GE du sud-est telle qu'elle apparaît dans le cumul des réalisations mémorielles se trouve celui des immigrés maghrébins et de leurs descendants, soit une partie significative de la population. Leur vécu, leurs pratiques sociales et des espaces, leurs formes d'appropriation des GE ne font peu ou pas l'objet d'une valorisation mémorielle soutenue, pas plus que le sens de leur présence dans ces GE.

On peut s'inquiéter de cette forme d'exclusion symbolique, d'autant plus qu'elle vient en renforcer d'autres : ces populations sont en effet pour partie exclues du marché du travail (pourtant pour certains raison même de leur présence en France) et peuvent avoir un rapport difficile à celui du logement (choix réduit, ségrégation et démolition des immeubles où elles résident). Elles peuvent légitimement ne pas se reconnaître dans la « mémoire » ainsi construite et présentée.

Si des débats restent possibles, il peut ne pas y avoir de conséquence. Mais si ce n'est pas le cas, une nouvelle forme de domination, culturelle et symbolique, peut se mettre en place et engendrer des conflits. Une étude de Christelle-Morel Journal<sup>163</sup> montre en effet que, dans un autre GE de la ville, celui de Montreynaud, la promotion d'une mémoire unique doublée d'une amnésie concernant certains sujets, en particulier la présence des immigrés, amène en effet à un conflit assez dur au sein d'une importante association à vocation sociale.

Depuis 1976, l'association réalise un travail d'étude de l'histoire du quartier, et l'artisan principal en est un commerçant propriétaire de son logement. Son travail fait l'objet d'une diffusion, et la Ville elle-même lui confie l'écriture d'un ouvrage sur le sujet<sup>164</sup>. Au début des années 1990, l'association est refondée et se donne désormais deux champs d'action : un premier de valorisation de l'histoire et de la mémoire du quartier, et un second socio-économique d'aide à l'insertion des différentes populations. Le premier volet reste mené par

---

<sup>162</sup> Si elles ont peu la parole, les populations immigrées la prennent aussi difficilement, comme le montrent d'ailleurs les difficultés éprouvées durant cette étude. Il a été assez difficile d'entrer en contact, et les refus et annulations ont été nombreux. A cela s'ajoutent les contraintes en moyens financiers, temporels et humains du service Ville d'art et d'histoire de la Ville de Saint-Etienne. L'équipe ne dispose que de six mois pour mener le projet sur Beaulieu. Dans le contexte du cinquantenaire de ce GE, elle s'attache alors à travailler sur les années 1950, et s'ouvre la perspective de travailler par la suite sur les suivantes, sous la forme d'autres appartements à créer. Mais, faute de moyens, l'idée est abandonnée (entretien avec l'animatrice de l'architecture et du patrimoine de Saint-Etienne Ville d'art et d'histoire, 22 septembre 2008).

<sup>163</sup> MOREL-JOURNEL C., « Saint-Etienne. Conflits de mémoires. Montreynaud ou la question de l'espace et du destin communs », dans : FORET C. (dir.), *Travail de mémoire et requalification urbaine. Repères pour l'action*, Paris, éditions de la DIV, pp. 32-34.

<sup>164</sup> CHAPELON M., PERRETON Y., 1999, *Montreynaud, une colline aux confins de la ville*, Editions Ville de Saint-Etienne, 68 p.

le commerçant « entrepreneur de mémoire », et le second l'est par des jeunes professionnels issus de l'immigration. Mais un conflit se noue progressivement entre l'ancien et les nouveaux animateurs au sujet des archives et de leur accès. Par là, c'est le contenu même du projet mémoriel que les seconds critiquent. Car, pour C. Morel-Journal<sup>165</sup> :

« tout se passe comme si la pluralité réelle des mémoires recueillies se subsumait sous celle de leur chef d'orchestre, à ceci près que la baguette qu'il tient est bien celle de sa propre mémoire. Le recueil des mémoires du quartier se calque sur l'histoire du quartier telle que se la représente 'l'auteur' des mémoires. C'est le récit de sa vie ».

Ce récit est traversé par l'idée d'avoir toujours dû faire face à divers « obstacles » : manque d'équipements, « abandon » par les pouvoirs publics, concurrence des grandes surfaces pour le petit commerce ou encore arrivée de populations étrangères. Sur ce dernier point, le commerçant retraité utilise des mots durs, comme le terme de « Gaulois » en lieu et place de « Français », mot qui renvoie à l'idée de « résistance à l'envahisseur ». De ce fait, les motivations et modalités du recueil de mémoires ne conviennent plus au projet de la nouvelle association, qui se veut centrée sur le présent et proche des jeunes en difficulté. Ainsi, pour C. Morel-Journal, dans ce GE<sup>166</sup> :

« l'expression 'quartier sensible' prend une dimension nouvelle, celle de la 'sensibilité forte' des individus et des groupes qu'ils constituent aux enjeux du présent, lequel n'est pas constitué du même passé et du même avenir pour les uns et les autres. Les mémoires des habitants sont plurielles et celle de l'habitant militant n'en est qu'une parmi d'autres, qui ne rend pas les antagonismes présents dans le quartier moins vifs. En fait, il est permis de penser que la visibilité de cette 'seule' mémoire, organisée par les actions de la politique de la ville, les exacerbe ».<sup>167</sup>

Il apparaît ainsi que les démarches de valorisation des mémoires peuvent renforcer des phénomènes qu'il s'agit pourtant, à travers le projet urbain, de combattre. La littérature

---

<sup>165</sup> MOREL-JOURNAL C., « Saint-Etienne. Conflits de mémoires. Montreynaud ou la question de l'espace et du destin communs », *op. cit.*, p. 34.

<sup>166</sup> Idem. Il est par ailleurs possible d'ajouter ici que, s'il faut s'intéresser à tous les groupes, il faut en revanche prendre garde à ne pas les isoler. Le risque existe en effet d'assigner les habitants à une seule mémoire, celle de leurs origines ethniques ou de leur condition sociale. Le travail de mémoire pourrait alors renforcer certaines visions réductrices de l'identité alors que l'on sait que, dans les sociétés urbaines comme dans d'autres, les appartenances sont multiples. C'est en ce sens qu'il est pertinent de parler d'une mémoire plurielle, en lieu et place de l'accumulation de mémoires micro-locales ou communautaires.

<sup>167</sup> Cette dérive et cette exclusion symbolique ne sont pas propres à Saint-Etienne. L'historien Nicolas Bancel la constate aussi et invite à l'inverse à mener un travail volontaire sur les mémoires immigrées : « *les mémoires immigrées sont tissées de non-dits, d'occultations, de souffrance, mais aussi de rencontres, de métissages, d'affrontements, bref d'une extraordinaire richesse qui reste, faute de légitimité des mémoires immigrées dans la société française, confinée bien souvent au cercle étroit de la famille. [...] La faible reconnaissance des mémoires immigrées et les non-dits de l'histoire coloniale ne permettent pas à ceux qui en sont les héritiers d'assumer leur passé commun. [...] [Or] à partir du moment où l'occultation des mémoires immigrées sera dépassée, s'ouvre à l'histoire de l'immigration la possibilité d'intégrer l'histoire nationale. [...] Il est probable que tout le monde ait à gagner dans la reconnaissance simultanée de l'histoire coloniale et de l'histoire de l'immigration : l'une et l'autre se recoupent souvent, et fournissent les bases d'une intelligence historique de la présence de nombreux immigrés en France. Cette histoire montre aussi qu'il s'agit d'une histoire commune entre Français et communautés immigrées, histoire douloureuse certes, monstrueuse parfois, mais aussi histoire de rencontres et de métissage. Assumer les deux histoires dans un même mouvement permet d'espérer d'une part donner un sens à ces histoires pour ceux qui en sont les héritiers (immigrés et 'français de souche'), d'autre part de créer ou recréer des liens là où la négation de l'histoire, privant des générations entières de racines, encourage objectivement les cristallisations communautaires, l'ethnicisation des rapports sociaux* ». BANCEL N., 2007, « Mémoires immigrées, déni, occultations » », dans : FORET C. (dir.), *Travail de mémoire et requalification urbaine. Repères pour l'action*, Paris, éditions de la DIV, pp. 48-49.

scientifique<sup>168</sup> montre en effet que les risques sont importants, par ces démarches, de réveiller des douleurs, de soulever (ou raviver) des conflits entre groupes de populations, de renforcer les phénomènes de ségrégation, de durcir des identités collectives, de favoriser le repli nostalgique sur le passé, de figer des représentations de l'autre, du passé ou de l'espace concerné, ou encore de voir se développer des récupérations politiques.

Aussi, au final, lorsque l'on met ces démarches bout à bout et que l'on en relève quelques-unes des contradictions, on ne parvient pas à identifier une finalité claire du travail mémoriel dans le contexte du renouvellement urbain. A moins que, si l'on ne prend que la démarche la plus aboutie, et qui apparaît aujourd'hui comme la dernière, à savoir l'appartement des années 1950 reconstitué, cette finalité ne soit, comme vu plus haut, de légitimer plus encore le GE de Beaulieu, d'en faire un modèle pour les futurs Quartiers Sud-Est, et en particulier un modèle de peuplement et de conduite sociale, dans lequel les plus pauvres ne sont que peu présents ?

---

<sup>168</sup> Il est possible de citer notamment les travaux réalisés ou coordonnés par Catherine Forêt, consultés pour cette étude : FORET C., 2004, *Les productions mémorielles dans la ville : Lyon et le Grand Lyon*, rapport pour la DRAC et le Centre de ressource DSU, 18 pages. FORET C., 2004, « Pourquoi recueillir la mémoire? » (entretien), *Lettre d'information du Centre des Musiques Traditionnelles Rhône-Alpes*, n° 55. FORET C. (coord.), 2007, *Travail de mémoire et requalification urbaine*, Paris, Editions de la DIV, 178 p.

---

*Conclusion partielle :*

**L'escamotage des mémoires plurielles  
par la fabrication d'une histoire « officielle » du mouvement HLM.**

Les cas de Beaulieu, de la cité Tony-Garnier ou de l'Ancienne cité de la Romière montre que la conservation / valorisation de groupes originels emblématiques permet aux organismes de construire une histoire et une mémoire du mouvement HLM. Les groupes concernés présentent toutefois la particularité d'avoir un peuplement équilibré et/ou de ne pas poser problème (Ancienne cité dans le contexte du GE Romière-Bouchet). La démarche de leur valorisation participe alors d'une autre plus opérationnelle : l'exposition de ces groupes les impose en modèle refondateur, après les dérives que le logement social a pu connaître à partir de la fin des années 1970.

Cette histoire officielle se développe contre les mémoires plurielles, aux deux sens du terme « contre » : en proximité, mais aussi en opposition puisque la valorisation tous azimuts des débuts glorieux tend à escamoter ou occulter les autres mémoires que peuvent porter les habitants, qu'il s'agisse de celles portées par les populations installées après les années 1970 (pauvres, minorités), ou de celles des différents conflits qui ont pu animer les GE. L'entreprise patrimoniale de conservation d'immeubles hérités est ainsi paradoxale.

Cette occultation des mémoires n'est pourtant pas la seule des contradictions et impasses de la démarche patrimoniale telle qu'elle se développe dans les GE.

### **3.3 | CONTRADICTIONS DE LA VALORISATION DE GE DANS LES LOGIQUES DU MONUMENT HISTORIQUE : L'EXEMPLAIRE CAS APPELOU.**

Il a été vu en fin de deuxième partie, avec l'exemple de Beaulieu, qu'un discours tenu par des acteurs culturels et pour partie récupéré par les gestionnaires tend à faire de certains GE des patrimoines architecturaux. Se structurant autour d'un argumentaire artistique et historique, ce discours place les GE dans les logiques du monument historique.

A ce stade, il convient de mettre en perspective critique cette démarche en cours : à quoi peut mener l'insertion de ces logiques dans la gestion des GE ?

Pour essayer d'obtenir des éléments de réponse, le choix est fait de se tourner vers un cas particulier, celui de Firminy-Vert à Firminy dans l'agglomération stéphanoise, parce que ce GE présente la particularité d'abord d'être couvert par une ZPPAUP, de compter ensuite des édifices classés monuments historiques, dont une unité d'habitation dessinée par Le Corbusier qui a longtemps eu un statut HLM exclusif, et d'accueillir enfin des visiteurs de plus en plus nombreux.

#### **3.3.1. | FIRMINY-VERT : UN PATRIMOINE DOUBLEMENT IMPOSE.**

Dans un article rédigé en 2008<sup>169</sup>, Georges Gay replace l'expérience de la valorisation patrimoniale de Firminy-Vert et des édifices de Le Corbusier que ce GE abrite, constatée depuis les années 1980, dans la longue durée de l'histoire de la ville. Ce faisant, il montre entre autres que ce GE est exemplaire de la conflictualité qui accompagne la fabrication du patrimoine et comment le patrimoine peut être instrumentalisé à différentes fins.

Il s'agit ici d'emprunter à l'auteur son analyse afin de présenter ce GE et de contextualiser les réflexions qui seront proposées ensuite au sujet de l'impact de la consécration patrimoniale sur la gestion et l'habitabilité de l'unité d'habitation et des HLM de Firminy-Vert.

##### **3.3.1.1. La rénovation urbaine de Firminy, une démarche contrainte puis rejetée.**

L'industrialisation, autour d'une part de l'extraction charbonnière jusqu'aux années 1910 et d'autre part de la métallurgie, transforme la bourgade de Firminy en une ville secondaire de la région stéphanoise. Après une radicalisation du pouvoir municipal au cours de l'Entre-deux-guerres, qui voit une municipalité de Front Populaire évincer en 1935 les notables ouvriers qui tenaient jusqu'alors la mairie, le Parti communiste constitue la force politique dominante de la scène locale à la Libération. Mais les grèves ouvrières de 1948 et le soutien que leur apporte le pouvoir local, jouant à ce niveau les conflits qui traversent nationalement la gauche, entraînent l'arrivée d'Eugène Claudius-Petit à la mairie en 1953, par rupture de la coalition

---

<sup>169</sup> GAY G., 2008, « De Firminy-Vert à Le Corbusier Ville : la construction d'un patrimoine paradoxal », dans : GUILLOT Xavier (dir.), *Firminy, Le Corbusier en héritage*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, pp. 133-153. Tous les extraits présentés ici sont tirés de l'article.

PCF/ SFIO qui portait le pouvoir municipal jusqu'alors. C'est ainsi dans un contexte tendu et complexe, doublé d'une acuité locale de la crise du logement, que le militant politique, député de la Loire et ancien ministre de la Reconstruction et de l'Urbanisme (1948-1953), arrive à la tête de la ville.

Pour G. Gay, Eugène Claudius-Petit « vit probablement dans cet investissement local l'occasion de mettre en pratique ses conceptions sur l'urbanisme et le logement<sup>170</sup> ». Celles-ci s'inscrivent dans la perspective d'une modernisation globale non dénuée d'arrière-pensées politiques. Le projet va plus loin que le seul objectif de rationalisation de l'espace urbain et d'amélioration du cadre de vie, pour viser la construction d'une cité harmonieuse rendant sans objet l'argumentaire communiste fondé sur la lutte des classes. Les habitants de Firminy se trouvent donc enrôlés dans une démarche qui les dépasse et la ville devient ainsi « *le laboratoire tacite d'une expérience sociale globale* ».

Le projet le plus marquant est la construction d'un nouveau quartier selon la charte d'Athènes, Firminy-Vert, suivant un plan d'aménagement de Charles Delfante et un plan-masse de Marcel Roux et André Sive. Il comprend quatorze bâtiments, plus de 1000 logements HLM tout confort, quatre écoles, deux centres commerciaux, un stade, une maison de la culture et de la jeunesse, ces deux derniers édifices étant signés Le Corbusier, architecte associé dès l'origine au projet de Firminy-Vert.

Satisfaite par la réponse apportée à la crise du logement, la population adhère au départ à l'entreprise et réélit Claudius-Petit en 1959. Dans ce second mandat, l'entreprise change toutefois d'échelle avec l'annexion de la commune voisine de Chazeau qui prépare une seconde étape de la réalisation de Firminy-Vert. La rénovation urbaine est poursuivie mais, en s'attaquant à des îlots à l'insalubrité contestable, elle rencontre ses premières oppositions.

La démolition du Bas-Mas, pourtant justifiable au nom de la lutte contre l'insalubrité, voit ces oppositions sortir du cercle d'une petite bourgeoisie lésée dans ses intérêts matériels de propriétaires immobiliers (îlot dit « du centre » par exemple) pour s'étendre aux couches populaires fragilisées par les expropriations et des opérations de relogement qui bouleversent leurs conditions et cadre de vie. Il en résulte un retournement dans la réception par l'opinion de la politique du maire. Les démolitions, en particulier celles d'éléments emblématiques de l'urbanité de la ville industrielle comme le marché couvert, sont de plus en plus mal acceptées.

Le regret de la ville héritée nourrit le rejet de l'urbanisme fonctionnaliste et de l'architecture moderne. L'air du temps marqué par la naissance d'une « nouvelle culture urbaine » portant sur le réinvestissement des espaces anciens et attentive au patrimoine qu'ils recèlent, n'est pas favorable à la réception de ses audaces. L'intervention de Le Corbusier, au départ volontairement discrète, est alors ouvertement revendiquée par le maire, mais contre le scepticisme et les réticences d'une large partie de la population. L'ironie qui a accueilli les difficultés rencontrées sur le chantier de la maison de la culture (effondrement du toit) fait place à l'indifférence voire l'hostilité dans la réception de l'unité d'habitation. Celle-ci est en effet boudée (moins de 50 % d'occupation) et rapidement transformée en un espace de relégation pour les uns ou d'élection pour d'autres (enseignants, travailleurs sociaux notamment), en mal d'une distinction résidentielle exprimant des choix politiques et culturels se démarquant des positions majoritaires. Le retournement de la conjoncture économique au milieu des années 70 et la révision à la baisse des prévisions démographiques condamne les autres projets de l'architecte : l'évêché renonce à la construction de l'église qui est interrompue, le projet de deux autres unités d'habitation est abandonné.

---

<sup>170</sup> Qu'il n'a pu totalement mettre en place lors de son passage au ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme.

Avec l'affaiblissement du consensus qui entourait sa politique, voire son rejet réel, Eugène Claudius-Petit perd les élections de 1971, au profit du communiste Théo Vial-Massat qui fait campagne sur un recentrage autour des questions économiques et une gestion proche des attentes de la majorité des administrés, notamment modestes.

Pour le nouveau maire, « *les édifices Le Corbusier constituent un héritage encombrant et potentiellement refusé* » : ils sont « *le symbole d'une transformation sociale par le spatial incompatible avec le propos du communisme qui réfutait la perspective d'une réforme sociale déconnectée d'une transformation radicale de la structure économique* »<sup>171</sup>. D'autant plus que ces édifices connaissent des difficultés objectives. Ainsi, l'unité d'habitation compte de nombreux vacants et impayés (l'idée de sa démolition est même un temps caressée), et a une mauvaise image auprès de la population : éloignée et isolée, elle apparaît comme un ghetto faisant cohabiter assignés à résidence et enthousiastes au profil social et culturel fort éloigné de ce qu'est la majorité de la population appelouse.

### **3.3.1.2. La valorisation patrimoniale de l'architecture, une opération « élitiste ».**

Un changement de regard sur l'unité s'amorce toutefois, puisque l'immeuble apparaît aussi comme le foyer d'une communauté fondée sur l'expérience de la pratique du bâtiment, le lieu d'une activité associative forte, avec des « clubs » dans des appartements (photographie, garde d'enfants...), donnant de la consistance à l'utopie corbuséenne initiale. L'unité devient dans le même temps un foyer d'opposition au pouvoir municipal : les conflits se multiplient avec l'office public, jusqu'à l'occupation longue mais vaine par des locataires, en 1983, de l'aile nord de l'immeuble en réaction à un projet de mise en réserve pour économie de chauffage.

Mais l'élément déclencheur du processus de reconnaissance des édifices Le Corbusier est lié au devenir de l'église inachevée. Eugène Claudius-Petit souhaite toujours la voir achever et mobilise en ce sens un réseau d'acteurs culturels et politiques influents, mais c'est le projet de la municipalité Vial-Massat d'implanter un gymnase à côté de l'église qui relance véritablement le débat sur son devenir. La protestation des milieux internationaux de l'architecture contre l'altération d'un « centre civique » constitué par l'église, le stade et la maison de la culture mais jamais dénommé ainsi auparavant, aboutit à l'inscription en urgence de ces édifices à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. La décision neutralise le site et annule de fait le projet de gymnase. La protestation de la municipalité est vaine contre cette reconnaissance institutionnelle qu'elle n'a pas souhaité et elle ne peut qu'accepter la manœuvre en échange d'une contre-partie financière lui permettant d'engager la réhabilitation de Firminy-Vert.

Il faut noter ici que la mobilisation des acteurs culturels est sélective ; l'unité d'habitation est en effet tenue à l'écart du mouvement, et fait même l'objet de réticences (des spécialistes n'y voient pas ce que Le Corbusier a fait de mieux). Cet « oubli » contribue à reléguer au second plan ce qui faisait peut-être le plus sens dans la population, soient l'unité d'habitation et ses habitants militants. Ainsi, initialement, la conservation / valorisation de l'architecture des édifices Le Corbusier est, comme ils l'ont été eux même dans leur construction, imposée à une ville qui n'a jusqu'ici pas milité pour.

---

<sup>171</sup> GAY G., 2008, « De Firminy-Vert à Le Corbusier Ville : la construction d'un patrimoine paradoxal », *op. cit.*



Des élus de la majorité, militants du « Corbu » (surnom de l'immeuble d'habitation de l'architecte) et partisans de l'inscription rompent toutefois l'unité de la municipalité en se prononçant pour le classement des édifices Le Corbusier. Dans le contexte d'un délitement de l'industrie et d'une perte de repères, se construit alors ainsi, progressivement, un autre regard sur ces édifices au tournant des années 1980. Un syndicat d'initiative de Firminy et des environs est créé et organise la visite du site, et la municipalité n'a pas d'autre choix que de suivre en créant son propre office de tourisme. Le pouvoir local, devant la montée de la thématique patrimoniale, est contraint d'adhérer à la reconsidération des édifices, adhésion facilitée par le retrait de T. Vial-Massat et l'arrivée de Bernard Outin. Un consensus autour de la valorisation s'établit alors, puisqu'elle apparaît comme un moyen de régler la question que pose cet héritage en se servant de sa renommée afin d'obtenir des subventions pour sa rénovation, puis en visant un développement social grâce à des projets intellectuels ou universitaires à partir des édifices (en particulier des collaborations avec l'Ecole d'architecture de Saint-Etienne). L'unité d'habitation est inscrite en 1993 et fait l'objet d'un projet de réhabilitation.

Pourtant, la démarche se heurte à un nouveau conflit : en 1998, le toit de l'unité, qui abrite l'école, est occupé plusieurs mois par des militants de l'immeuble en protestation contre la fermeture annoncée de cette dernière pour non-conformité aux normes « Immeuble de Grande Hauteur » mises en place dans le cadre de la réhabilitation en cours de définition. La droite locale, qui jusque-là fait campagne en vue des municipales sur les thèmes économiques et sécuritaires, trouve un renfort qui tombe à point nommé en la personne des membres de l'association qui animent et défendent l'immeuble. Elle remporte les élections municipales de 2001. Le nouveau maire Dino Ciniéri, inspiré par l'exemple de Ronchamp, tient à faire du tourisme un levier de développement à part entière. Les initiatives visant à conforter les édifices de Le Corbusier se multiplient donc : restauration de l'unité (2002-2006), création d'une ZPPAUP (2004), préparation d'une candidature au patrimoine mondial de l'humanité pour l'œuvre de Le Corbusier (le dossier connaît toutefois par la suite deux échecs – voir annexe 7 –) et achèvement de l'église par Saint-Etienne Métropole (2006).

Cet achèvement relève donc d'un objectif stratégique, économique et touristique, avec des enjeux tout à fait différents des enjeux religieux des années 60 et 70, puisque la finalité est culturelle (une antenne du musée d'Art moderne de Saint-Etienne est implantée) et touristique. On a ainsi affaire à un objet d'architecture qui raconte une histoire différente de celle de l'édifice originel : une expérience technique (le chantier d'achèvement est spectaculaire, avec en particulier la confortation des fondations), sociale (acharnement de ceux qui ont tenu à le voir achevé), alors que la raison principale de l'inachèvement, soit le désistement des autorités ecclésiastiques, est oubliée. Ainsi, le décor est préservé, mais l'histoire tronquée et figée, comme dans le cas de l'unité d'habitation à enveloppe protégée (pilotis, façade, toit terrasse), longtemps tenue à l'écart du processus et valorisée pour sa signature et non comme immeuble d'habitat social à vie associative forte, alors pourtant qu'elle « *ne prend sens localement qu'en référence à une histoire conflictuelle dont les habitants furent les acteurs involontaires mais pas toujours résignés* » (G. Gay). La conflictualité a en effet été forte à Firminy, et « *c'est dans le rappel de celle-ci que les édifices Le Corbusier constituent un patrimoine et non dans l'invocation esthétisante d'une modernité transcendante dont ils seraient l'expression* ».

Avec ce paradoxe d'édifices jugés patrimoniaux coupés d'une partie de leur mémoire et histoire, on retrouve sensiblement les conclusions formulées plus haut dans le cas de Beaulieu et des GE du sud-est. Mais, dans le cas de Firminy et potentiellement dans celui de Beaulieu,

ce paradoxe n'est pas la seule contradiction de la démarche patrimoniale architecturale. L'hypothèse est ici formulée que la consécration patrimoniale poussée jusqu'à une protection juridique et une mise en visite peut aller contre les usages normaux du logement social.

### 3.3.2 | RESTAURATION VERSUS REHABILITATION.

Pour étayer cette hypothèse, il s'agit dans un premier temps de s'intéresser à la protection juridique. Afin de nourrir la réflexion et faire contrepoint, il est adjoint à l'exemplaire cas de Firminy une monographie. Elle porte sur le GE des Courtilières à Pantin où se déroule un conflit particulièrement exacerbé et donc révélateur qui, puisqu'il met en scène le ministère de la Culture contre les acteurs locaux, n'est pas sans rappeler ce qui s'est joué à Firminy dans les années 1980.

#### 3.3.2.1 | Un cas emblématique : le Serpentin d'Emile Aillaud.

Les Courtilières (Pantin) est un GE à très forte singularité architecturale<sup>172</sup>. Dans la deuxième partie des années 2000, il fait l'objet d'un conflit largement médiatisé entre les acteurs gestionnaires souhaitant y mener un projet de restructuration lourde et le ministère de la Culture et de la Communication qui, opposé à ce projet jugé dénaturant et souhaitant le faire avorter, menace de classer l'immeuble au titre des monuments historiques. Cette intervention du ministère n'est ainsi pas s'en rappeler celle qui, au milieu des années 1980, a animé le « centre civique » de Firminy-Vert, où le stade et la maison de la culture sont protégés sur décision de Jack Lang pour sauvegarder la base de l'église menacée par un projet de construction de gymnase.

L'immeuble le plus remarquable des Courtilières est le Serpentin, une barre de six niveaux ondulant sur près d'un kilomètre et demi autour d'un parc, vallonné et d'un seul tenant, de quatre hectares. En plus du Serpentin, l'ensemble d'habitations compte une vingtaine de tours en étoiles à trois branches et des bâtiments bas. Avec ce GE (1958-1964), mais aussi, entre autres, les cités de l'Abreuvoir à Bobigny (1954-1960), de la Grande Borne à Grigny (1963-1974) et Pablo-Picasso à Nanterre (1972-1981), l'architecte Emile Aillaud (1902-1988), connu principalement pour ses réalisations dans le logement social, crée son propre style architectural. Ce style apporte une dimension nouvelle dans la production d'HLM, dimension qualifiée de « *poétique et humoristique* »<sup>173</sup> : les principales singularités portent sur le choix de lignes arrondies et de couleurs qu'il travaille avec son associé et gendre, le coloriste Fabio Rieti. Les tours sont revêtues de grès cérame bleu, blanc et ocre, tandis que le Serpentin est rose côté parc et bleu ciel à l'extérieur.

---

<sup>172</sup> La présentation qui sera faite de ce GE est tirée de : *L'œuvre d'Emile Aillaud en Seine-Saint-Denis* (janvier 2007), collection *Les points de repères du 93*, n°45, CAUE et Conseil Général de Seine-Saint-Denis, 12 p. ; COLLECTIF, 2005, *Aux Courtilières, histoires singulières et exemplaires*, Paris, CREAPHIS, 251 p. ; COLLECTIF, 2006, *Les HLM, témoins et acteurs de leur temps*, Paris, Union sociale pour l'habitat, 195 p. ; COLLECTIF, 2010, *1945-1975. Une histoire de l'habitat. 40 ensembles Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle*, Paris, Beaux Arts, éditions, 96 p.

<sup>173</sup> DHUYS J-F., 1983, *L'architecture selon Emile Aillaud*, Paris, Dunod. Cité dans *L'œuvre d'Emile Aillaud, op. cit.*

A sa livraison, le GE des Courtilières bénéficie d'un bon accueil de la part de la presse grand public et spécialisée, le Serpentin y étant présenté de manière positive comme « *le bâtiment le plus long du monde* »<sup>174</sup>, de même que les tours (17 étages) évoquent « *Manhattan à Pantin* »<sup>175</sup>.



**Images 166 et 167 : Le Serpentin d'Emile Aillaud (Pantin).**  
Façades intérieure et extérieure.  
R. Kaddour, octobre 2007.



**Image 168 : Le Serpentin d'Emile Aillaud (Pantin).**  
DAF - CAP/Centre d'archives d'architecture du XX<sup>e</sup> siècle.

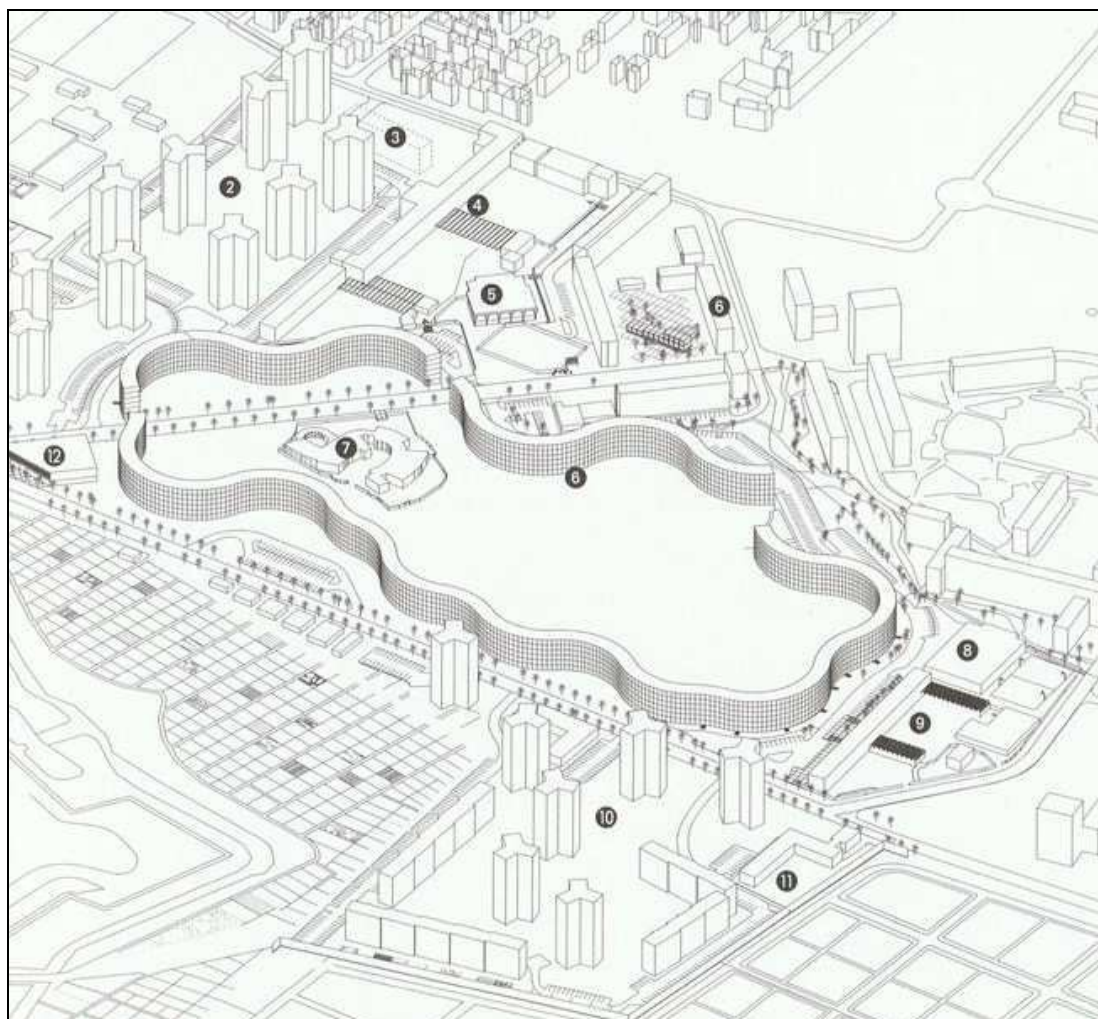
En 2007 la mairie socialiste avance deux arguments pour justifier une intervention lourde sur le Serpentin, dans le cadre d'un projet défini à partir de 2001 et validé par une convention avec l'ANRU en 2006. Le premier est d'ordre social et technique et porte directement sur le

<sup>174</sup> *Le Parisien*, 1<sup>er</sup> décembre 1960.

<sup>175</sup> *Le Figaro*, 12 novembre 1958.

bâtiment : coincé entre le fort d'Aubervilliers et le cimetière de Pantin-Bobigny, l'immeuble aux appartements exigus, aux façades décrépies et à l'isolation assez moyenne, est le théâtre d'incivilités et de délinquance et accueille une population en difficulté. « *Les Courtilières, c'est 6 000 habitants et 100 % de logements sociaux. Le Serpentin, c'est le bas de l'échelle* », explique le maire Bernard Kern au *Monde*<sup>176</sup>. Le second argument est d'ordre urbanistique et immobilier : le programme de rénovation urbaine engagé par la Ville ne concerne pas les seules Courtilières mais l'ensemble de Pantin, suivant un plan qui comprend un nouveau centre-ville et de grands équipements ; dans ce plan, le Serpentin constitue un barrage empêchant la circulation entre les quartiers et le nouveau centre.

Une intervention lourde est donc imaginée pour le Serpentin : les architectes de l'agence RVA prévoient d'y ouvrir une large traversée en démolissant deux boucles au sud et sept cages d'escaliers au nord, ce qui représente des brèches de 38 et 114 mètres (15 % du total). Ils y ajoutent la réfection des appartements, le réaménagement du parc et la reprise des façades avec pose de panneaux de terre cuite. Dans le triple contexte des émeutes urbaines de 2005, de l'action de l'ANRU qui fait de la Seine-Saint-Denis une vitrine de son activité (20 % des budgets y sont consacrés) et du Grand Paris, ce projet, d'un coût global de 200 millions d'euros, se veut exemplaire.

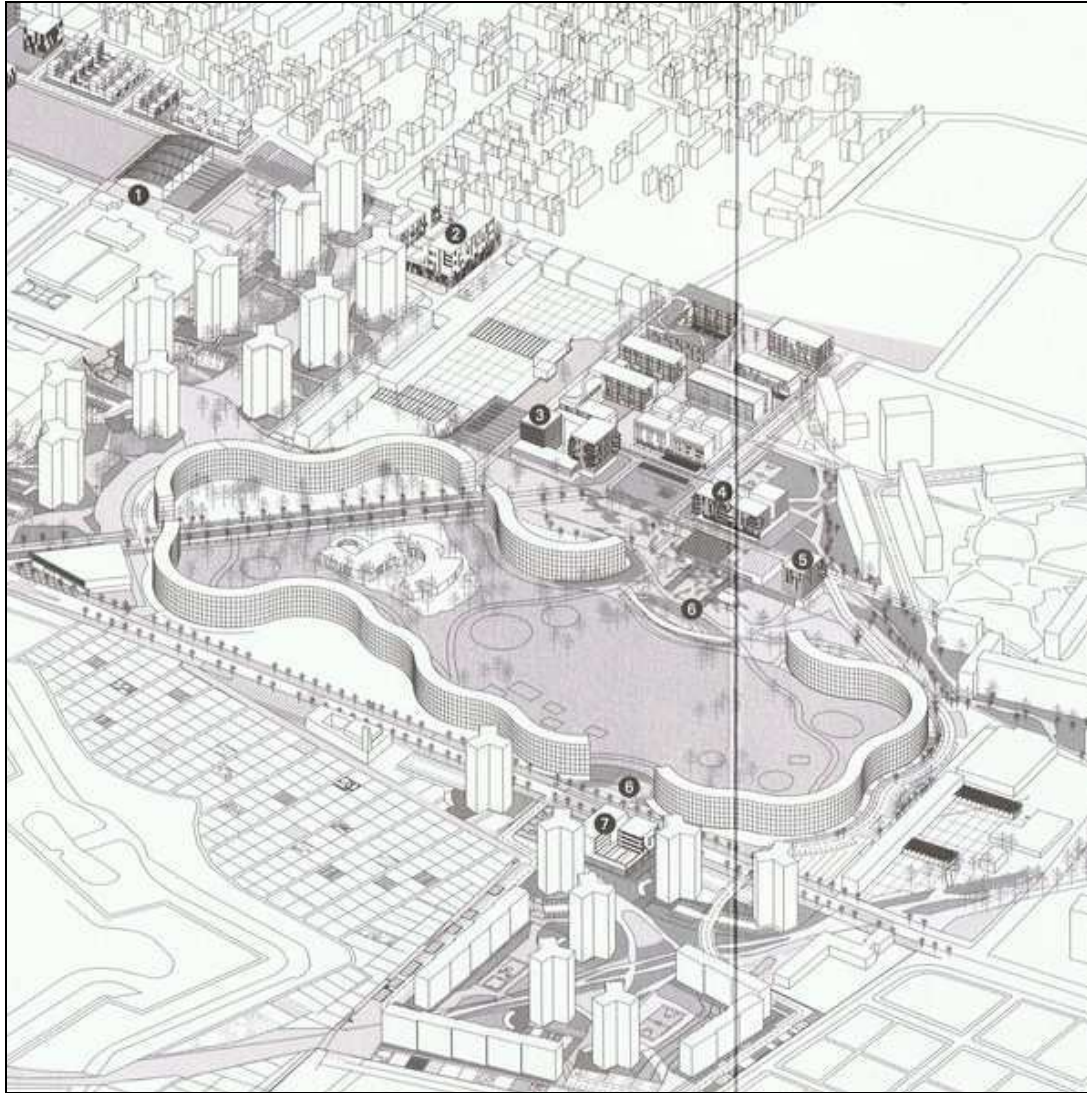


**Image 169 : Le Serpentin, état des lieux.**

Agences RVA et AUC.

COLLECTIF, 2005, *Aux Courtilières, histoires singulières et exemplaires*, Paris, CREAPHIS, 2<sup>e</sup> de couverture.

<sup>176</sup> « La rénovation d'une cité de Pantin bloquée au nom du patrimoine », *Le Monde*, 17 septembre 2007.



**Image 170 : Le Serpentin, projet.**

Agences RVA et AUC.

COLLECTIF, 2005, *Aux Courtilières, histoires singulières et exemplaires*, Paris, CREAPHIS, 3<sup>e</sup> de couverture.

Au printemps 2006, le ministère de la Culture<sup>177</sup> s'inquiète des dénaturations que le projet urbain apporte au Serpentin, immeuble dont la singularité est en train d'être redécouverte dans le contexte de la reconnaissance de l'architecture du XX<sup>e</sup> siècle (une maquette est présente dans l'exposition permanente de la Cité de l'architecture à Chaillot). Il tente de sensibiliser les gestionnaires décideurs, mais la convention ANRU est toutefois signée dans la foulée. Gérard Monnier, professeur d'histoire de l'architecture à l'Université Paris I - Panthéon Sorbonne et fondateur de DOCOMOMO France en 1991, prend le relais du ministère et demande le classement de l'immeuble au titre des monuments historiques (procédure de sauvetage). Dans la mesure où elle permet de bloquer le projet et de rendre impossible les travaux, la loi de 1913 sur les monuments historiques se présente comme une arme de dissuasion et de persuasion<sup>178</sup>.

<sup>177</sup> En la personne de Christine Piqueras, sous-directrice de l'Architecture et du Cadre de vie à la direction de l'Architecture et du Patrimoine (DAPA).

<sup>178</sup> En effet, dès lors qu'un immeuble présente un intérêt public d'art ou d'histoire, l'État a le devoir et pas seulement la faculté d'en assurer la conservation. « *Ce principe fondamental ne doit pas être perdu de vue : on oublie trop souvent que le classement parmi les monuments historiques n'est pas ordonné à la satisfaction*

Gérard Monnier obtient vite le soutien de Francis Chassel, inspecteur général de l'Architecture et du Patrimoine, qui affirme<sup>179</sup> :

« les Courtilières, c'est fondamental, un chapitre de l'histoire de l'architecture. C'est un ensemble totalement emblématique, à ranger, en Seine-Saint-Denis, au même niveau que la basilique de Saint-Denis ».

Il ajoute que le Serpentin présente la particularité d'être « *préservé* », ce qui n'est le cas ni du reste de l'œuvre de l'architecte<sup>180</sup>, ni de nombre d'édifices classés quotidiennement. Comme G. Monnier, il condamne les interventions sur les spécificités mêmes du Serpentin : sa longueur, ses façades colorées et son parc typique que le projet prévoit de transformer à ses dires en pastiche de parc du XIX<sup>e</sup> siècle. Officiellement saisi, le ministère de la Culture parvient à faire suspendre les travaux le temps d'une inspection (à l'exception des travaux intérieurs et d'appartements, que le ministère comprend et accepte), à mener de concert avec le ministère de l'Équipement. Le rapport des enquêteurs, le 23 avril 2007, est sans équivoque<sup>181</sup> :

« on a bien affaire à une œuvre majeure, comme modèle architectural urbain ayant marqué l'histoire de l'architecture française. Le projet apporte des changements irréversiblement dénaturants ».

Le rapport demande une remise à plat et une négociation entre les différentes parties. Ces rebondissements et remises en cause du projet urbain amènent à leur tour une réaction vive du propriétaire et de la Ville. Leur colère repose sur les perspectives de voir au pire le projet purement et simplement perdu, ou au mieux retardé et largement revu à la hausse financièrement. Ils affirment alors clairement leur position : ils ne céderont pas sur l'essentiel. Le maire de Pantin Bernard Kern affirme<sup>182</sup> :

« je suis prêt à démolir moins de longueur de Serpentin si cela permet quand même d'ouvrir sur le centre-ville et si l'ANRU finance les surcoûts. Mais pas question de revenir à de l'enduit en façade ».

Pour appuyer leur position, ils qualifient celle des défenseurs du patrimoine d'injustifiée, voire absurde (« *ces gens-là vivent sur une autre planète* », affirme par exemple le maire<sup>183</sup>). L'architecte de la réhabilitation du Serpentin affirme quant à lui<sup>184</sup> :

« c'est une aberration de vouloir patrimonialiser le logement social ».

Les gestionnaires versent par ailleurs aussi à la défense de leur projet, en articulation avec ces derniers éléments, l'argument de la nécessité de ne pas reporter à plus tard ou jamais l'amélioration des conditions de vie des habitants. « *Des familles entières attendent le*

---

*d'intérêts particuliers, même des plus respectables, mais qu'il est une expression de la volonté générale et un instrument de la réalisation du bien commun* », expliquent les auteurs du Guide méthodologique de la protection des immeubles au titre des Monuments historiques. JAMOT F., MARX J., AUDIBERT M., DENANTE S., 2003, *La protection des immeubles au titre des Monuments historiques, Manuel méthodologique*, ministère de la Culture et de la Communication, direction de l'Architecture et du Patrimoine, [<http://www.culture.gouv.fr/culture/infos-pratiques/guides/dapa-protection/introduction.pdf>], consulté le 19 avril 2010.

<sup>179</sup> Propos entendus lors de la journée de formation « *Histoire, architecture et actualité des grands ensembles* » organisé par la DAPA pour les animateurs de l'architecture et du patrimoine, Meaux, 16 et 17 octobre 2007. L'intervention était très proche d'un article que Francis Chassel écrit dans un rapport de la DAPA : CHASSEL F., « L'habitat social depuis 1945, une production en mal de reconnaissance » dans : 2008, *Faut-il protéger les grands ensembles ?*, rapport de la direction de l'Architecture et du Patrimoine, pp. 9-11.

<sup>180</sup> La Grande-Borne à Grigny et la Noé à Chanteloup-les-Vignes ont connu de profondes restructurations.

<sup>181</sup> « La rénovation d'une cité de Pantin bloquée au nom du patrimoine », *Le Monde*, *op.cit.*

<sup>182</sup> *Idem.*

<sup>183</sup> *Idem.*

<sup>184</sup> *Idem.*

*renouveau, je ne ferai rien au détriment des gens qui vivent là », explique le maire de Pantin dans Le Monde, pendant que l'architecte de la réhabilitation affirme lui aussi que « la priorité c'est de répondre aux besoins des populations ».*

Malgré la rudesse et la durée du conflit, un compromis finit par être trouvé, autour d'une redéfinition des interventions dans laquelle chacun des partis cède un peu sur sa position (coller aux exigences contemporaines en termes de gestion et de confort pour les uns, sauvegarder le patrimoine pour les autres). Les travaux débutent en 2009. Le ministère entend le besoin de désenclaver le parc et de permettre le passage en perçant le Serpentin. Il accepte donc des démolitions, mais celles-ci sont deux fois moins importantes (quatre blocs)<sup>185</sup> que celles imaginées initialement. En ce qui concerne les façades, le revêtement de carreau de terre cuite laisse place à une mosaïque de 22 000 m<sup>2</sup> en pavés de verre. Elle est inspirée d'un dessin d'archives fourni par le coloriste Fabio Rieti. Le dessin montre que, avant que ne soit fait le choix du rose et du bleu, un arlequin d'une dizaine de couleurs (une couleur pour chaque appartement, afin de permettre aux enfants jouant dans le parc de reconnaître leur domicile) a fait partie des possibilités. Pour la réhabilitation, un artiste propose une mosaïque offrant un camaïeu de bleu et gris pour l'extérieur du Serpentin, alors que les façades intérieures présentent un assortiment de couleurs variées, auquel participe la peinture en teintes différentes des halls qui transparait à travers les vitrages verticaux des cages d'escaliers lorsqu'elles sont éclairées. Pour le parc, là aussi, des ajustements sont réalisés afin de trouver un compromis. Enfin, à l'intérieur, la distribution des logements<sup>186</sup> est repensée et les énergies renouvelables sont utilisées afin de faire baisser les charges locatives : le solaire et la géothermie sont choisis pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'éclairage des parties communes<sup>187</sup>.

**Encadré 4 : Les Etoiles de Renaudie à Villetaneuse, menacées puis conservées<sup>188</sup>.**

Les Etoiles de Jean Renaudie à Villetaneuse (au nord de Paris) sont achevées en 1982 par le fils même de l'architecte, Serge Renaudie, après le décès de son père. Elles suivent l'esprit et le principe formel de celles que l'architecte édifie à Givors [2.3.2.3].

En 2003, un permis de démolir est délivré par la Ville de Villetaneuse pour une partie des immeubles, murés. Des infiltrations d'eau sont avancées pour expliquer la démolition, mais c'est principalement le besoin d'espace pour le projet universitaire et urbain de Villetaneuse conduit par l'Etablissement public d'aménagement de la Plaine de France qui condamne les immeubles.

Une pétition contre la démolition destinée au ministre de la Culture est lancée en 2003 à l'échelle nationale par Serge Renaudie lui-même, qui par là défend son travail mais surtout l'œuvre que son père laisse à l'architecture française du XX<sup>e</sup> siècle : l'argumentaire de la pétition porte sur la valeur architecturale et historique de l'ensemble. La motivation de Serge Renaudie est ainsi doublement patrimoniale, au sens du droit (succession) et du patrimoine historique. La pétition obtient un large soutien d'architectes et d'historiens de

<sup>185</sup> Il est toutefois à noter que les passages d'origine, en rez-de-chaussée, jadis bouchés par mesure de sécurité, ne sont pas rouverts. Au contraire, une partie de l'espace est même résidentialisée.

<sup>186</sup> Ils passent de 635 à 613.

<sup>187</sup> [<http://www.maisonapart.com/edito/autour-de-l-habitat/urbanisme-ville/le-serpentin-fait-sa-mue--4979.php>], consulté le 4 février 2010.

<sup>188</sup> Cet encadré a pu être réalisé grâce à un entretien avec le chargé de mission « Logement social », service Patrimoine culturel, Conseil général de Seine Saint-Denis, 26 mars 2008 et l'article « Le grand ensemble, coupable idéal du mal urbain », *Le Monde*, 6 décembre 2003.

l'architecture, et le monde du patrimoine, vite sensibilisé, monte au créneau. A la réception de la pétition, le ministère de la Culture et de la Communication diligente une mission qui souligne le caractère exceptionnel de l'ensemble.

Après des discussions entre le ministère et la municipalité, le projet de démolition est abandonné. Si la municipalité se montre plutôt sensible à la mobilisation des défenseurs du patrimoine et à leurs arguments, c'est surtout un élément d'un autre poids qui vient faire pencher la balance : un promoteur privé, visiblement sensible à la valeur symbolique des bâtiments, propose de racheter l'ensemble aux deux bailleurs qui en étaient jusque-là propriétaires. Le projet universitaire est quant à lui légèrement revu.



Images 171 et 172 : **Les Etoiles de Jean Renaudie à Givors.**

R. Kaddour, juillet 2006.

Ces cas parisiens emblématiques, en particulier celui du Serpentin avec les propos des gestionnaires locaux, posent ainsi la question de la pertinence d'une « mise sous cloche » d'ensembles qui ont besoin d'être adaptés à la vie qui continue. Le cas de Firminy, où ces questions se posent avec acuité en raison de la présence d'édifices classés et d'une ZPPAUP / AVAP, permet de poursuivre la réflexion.

### 3.3.2.2 | L'unité d'habitation restaurée, la Corniche réhabilitée.

#### > *La restauration conflictuelle de l'unité d'habitation.*

Le statut de monument historique que possède l'unité d'habitation de Firminy lui apporte certes des avantages. De 2002 à 2006, à l'heure où elle est l'objet d'importants travaux, la valeur patrimoniale reconnue de l'édifice ouvre des financements conséquents. L'opération est réalisée par la municipalité Cinieri, qui en fait reprend ce qui a été défini avant son élection en 2001 par la municipalité communiste, afin de ne pas remettre en cause le financement. L'opération repose sur la vente de la partie nord de l'unité à un promoteur privé (Alvipi) et la réhabilitation lourde de la partie sud gérée par l'OPHLM. Des infrastructures sont imaginées : ateliers d'artistes, résidence hôtelière, centre de documentation. Le projet est ambitieux et complexifié par le fait que l'immeuble soit classé. Le coût de l'opération est donc des plus conséquents. Afin de pouvoir mener le projet, qui plus est en dehors d'une quelconque procédure de politique de la ville, la municipalité se tourne vers le ministre communiste des Transports et promoteur de la loi SRU Jean-Claude Gayssot d'une part, et le



ministère de la Culture d'autre part. Le directeur de l'OPHLM ayant mené la réhabilitation explique ainsi<sup>189</sup> :

« le fait d'avoir été un monument historique a permis des financements colossaux [...]. Le ministre Gayssot est venu et il avait promis un truc assez faramineux<sup>190</sup>. [...] Donc ça, c'est le bénéfice du côté monument historique, c'est à dire que vous avez un budget qui vous permet de faire des choses un peu plus poussées qu'avec un budget normal. On était dans le patrimoine ! ».

Les travaux menés par l'OPH ont quatre objectifs : l'isolation phonique et thermique, la sécurité et la mise aux normes IGH Z, la performance énergétique et le confort général. Les interventions se situent dans différents domaines : menuiseries intérieures (portes palières, meubles sous évier, portes sous escaliers, portes des trappes techniques, portes des placards techniques) et extérieures (920 éléments au total), VMC, plomberie et chauffage, métallerie, maçonnerie intérieure et en façade, carrelage, peintures, électricité, revêtements de sol, ascenseurs<sup>191</sup>.



*Image 173 : L'unité d'habitation Le Corbusier de Firminy (Loire).*

Rue intérieure.

R. Kaddour, été 2006.

---

<sup>189</sup> Entretien avec le directeur général de l'OPH Firminy, 15 mai 2008. Tous les extraits de son propos présentés dans ce paragraphe sont tirés de cet entretien.

<sup>190</sup> « A l'époque, en francs, la norme de réhabilitation, dite PALULOS, était de 80 000 francs par appartement. Le ministre avait dit 'on va aller beaucoup plus loin', et ça donnait quelque chose comme 130 ou 140 000 francs. Et puis quand on est allé voir le trésorier payeur général, il a dit 'écoutez, mon plafond, c'est 120'. Ce qui était quand même exceptionnel par rapport à l'époque », précise le directeur.

<sup>191</sup> *Ouverture pendant travaux*, magazine d'information de l'OPH Firminy n° 1 et 2, février 2002 et septembre 2003.



Images 174 et 175 : **L'unité d'habitation Le Corbusier de Firminy (Loire).**  
R. Kaddour, été 2006.

Si la valeur patrimoniale de l'édifice et son statut de monument historique permettent d'avoir accès à des budgets peu communs, ils amènent en retour son lot de contraintes. L'apparition de la thématique du patrimoine architectural à Firminy fait dès les années 1980 entrer de nouveaux acteurs dans la gestion de l'unité d'habitation : les professionnels du patrimoine et les amateurs de Le Corbusier, « spécialistes » du Corbu (surnom donné localement à l'immeuble). L'action des premiers, architectes des monuments historiques, ABF et autres personnels de la DRAC ou des collectivités locales, voire experts ICOMOS ou UNESCO<sup>192</sup>, est justifiée par la présence de monuments historiques et d'une ZPPAUP à Firminy-Vert et la volonté de voir une partie du site inscrite au patrimoine mondial. Celle des seconds l'est par la pratique de l'immeuble. En effet, certains habitants se posent en personnes « compétentes »<sup>193</sup> dans sa gestion parce qu'ils en sont locataires de longue date et en ont été défenseurs à l'occasion des différents conflits avec le bailleur et la Ville. Motivés dès le départ par la défense des droits des locataires et l'amélioration du cadre de vie, ils peuvent utiliser la thématique du patrimoine comme moyen de pression permettant de faire respecter leurs volontés et d'intervenir dans l'espace public<sup>194</sup>. Organisés en une puis deux associations rivales de locataires, ils glissent sur le terrain politique et s'opposent depuis une trentaine d'années aux municipalités en place, avant d'accéder eux-mêmes au pouvoir municipal.

<sup>192</sup> Des évaluations du dossier de candidature amènent ses experts à visiter le site. Leurs remarques sont immédiatement prises en compte localement, à l'image de l'extension de la ZPPAUP.

<sup>193</sup> JOUENNE N., 2005, *La vie collective des habitants du Corbusier*, L'Harmattan, Paris, 160 p.

<sup>194</sup> VESCHAMBRE V., 2008, « L'unité d'habitation de Firminy, le 'Corbu' en héritage : entre contraintes et atouts », dans : GUILLOT X. (dir.), *Firminy, Le Corbusier en héritage*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, pp. 53-74.

MUNICIPALITES AU POUVOIR	CONFLITS ET ASSOCIATIONS D'HABITANTS A L'UNITE D'HABITATION
<b>1971-1992 : Théo Vial-Massat (PCF)</b>	<b>Hiver 1983-1984</b> : occupation de l'aile nord de l'unité d'habitation pour protester contre sa fermeture.
	> Des élus PS membres de la municipalité, mais aussi membres de l'association des locataires, font partie des protestataires. Ils sont visés par les critiques de la majorité municipale et, exclus, s'inscrivent par la suite sur des listes indépendantes en 1989 et 1995.
<b>1992-2001 : Bernard Outin (PCF)</b>	<b>Novembre 1998-juin 1999</b> : occupation de l'école de l'unité d'habitation pour protester contre sa fermeture.
	> Mais l'unité des habitants se disloque : certains membres de l'association proches de la gauche plurielle (au pouvoir) reprochent l'instrumentalisation politique du conflit. En juin 1999, la présidente de l'association est mise en minorité : la nouvelle présidence mène une forte contestation de la municipalité en place.
<b>2001-2008 : Dino Cinieri (UMP).</b>	Les anciens élus dissidents, défenseurs du « Corbu », majoritaires dans l'association des habitants, s'inscrivent sur la liste municipale de Dino Cinieri (UMP) qui remporte les élections.
	> Un collectif des droits et intérêts des locataires du Corbusier, opposé à la nouvelle municipalité, est créé.
<b>depuis 2008 : Marc Petit (PCF).</b>	

Tableau 23 : Pouvoir politique, conflits et associations de locataires au Corbu : un récapitulatif.

Aussi, depuis 1993 et le classement de l'immeuble (façades, toit terrasse, pilotis et école), l'OPHLM se plaint des contraintes imposées par les administrations du patrimoine, mais aussi de la pression exercée par les habitants spécialistes, très présents dans la vie de l'immeuble et avec lesquels il doit négocier. Les plaintes culminent lors de la restauration de l'immeuble (2002-2006). Tout d'abord, l'ex-directeur de l'OPH Firminy (2001-2010) se souvient de l'impact de l'opposition entre les deux associations d'habitants :

« pour nous, ça fait des choses assez compliquées. [...] A partir de 2001, la nouvelle équipe municipale en place, qui s'était opposée à la réhabilitation telle qu'elle était conçue au départ, l'a prônée en disant 'oui il faut la faire, mais avec quelques modifs'. Alors on a continué à monter le projet. Et là, les personnes de l'ancienne équipe municipale, qui avaient poussé au tout départ pour que la réhabilitation se fasse, sont devenues d'un seul coup opposées à la réhabilitation, ou tout du moins à cette manière de la faire. Et les arguments retenus étaient sur ces questions de patrimoine. On rentre dans les combats de coqs, c'est-à-dire 'les fenêtres c'est pas comme ça, les couleurs c'est pas celles du Corbusier', etc. [...] Il y a des ayatollah du Corbusier, c'est-à-dire des gens qui sont capables de vous dire : 'un, vous n'avez rien compris ; deux, la vérité c'est celle-là, celle que je dis'. Ça a rendu le travail et les discussions difficiles. Et les gens qui ont été contre la réhabilitation puis qui ensuite l'ont approuvée se sont fait contrer à la mairie par ceux qui au départ l'avait propulsée, puis ensuite n'en voulaient plus... A tel point que l'office a été emmené dans un procès par le collectif des habitants...».

Ces difficultés viennent amplifier les contraintes déjà imposées par les institutions, que l'office juge décalées par rapport à la mission sociale du monde HLM : alors qu'il voit dans

cette opération une réhabilitation, les défenseurs du patrimoine y voient une restauration. Le directeur explique :

« il y a eu un certain nombre de décisions prises pendant le chantier qui étaient quand même fortement guidées par ceux qui se présentaient comme étant des grands spécialistes du Corbusier. [...] Je ne suis pas sûr que c'étaient les plus clairvoyants, et je ne suis pas sûr qu'on avait tous les mêmes objectifs au départ. [Cette question du patrimoine] c'est affaire, comment dire, un petit peu d'intellos. Quand je dis intello, ce n'est pas péjoratif, ça veut dire sensibilisé à, avec une certaine culture... Mais il y a toute une partie des gens qui habitent l'unité d'habitation, voir sur la porte d'entrée 'monument historique', 'monument du XX<sup>e</sup> siècle', ça leur fait ni chaud ni froid... Ils ont leur loyer et leurs charges à payer, ils trouvent que c'est trop cher, etc. [...] Les contraintes, c'est d'être entouré de tas de gens qui ont leur niveau de compétences techniques, [...] des gens obsédés par des choses extrêmement précises et pointues mais décalées par rapport à un chantier comme ça, [...] alors que vous vous gérez un projet qui n'est pas que technique mais qui est aussi social. Je m'énervais en disant 'j'ai des gens qui vont habiter ici. Techniquement, prenez votre décision, mais moi derrière, je vais devoir faire habiter des gens vous ne pouvez pas écarter ça'. Et il y a eu d'ailleurs un débat un peu sévère entre d'un côté les monuments historiques et de l'autre la DDE, la DDE disant 'si vous acceptez tel projet architectural, je ne finance pas, puisque je finance du confort de locataires dans des logements, et on est au XXI<sup>e</sup> siècle' ».

Les façades et les peintures des rues intérieures sont deux éléments, parmi d'autres, que le directeur prend en exemple. Pour les façades, classées, « *il a fallu fabriquer les outils qui allaient fabriquer les portes-fenêtres !* »<sup>195</sup>, alors que pour les peintures des portes d'entrée :

« il n'y avait pas d'obligations trop prégnantes [puisque l'intérieur de l'immeuble n'est pas protégé] et pourtant, on a eu des discussions longues et intenses : nous, on s'est mis dans la perspective que si la porte était verte, on la faisait verte, la noire en noire, etc. Mais non, il a fallu faire ensuite 'vert Le Corbusier', c'est à dire qu'on a fait des prélèvements de peinture [...]. Puis alors, il s'avérait que l'auteur n'était pas Le Corbusier, mais Wogenscky. Ça aurait pu être à perte de vue... ».

A la présentation de la position de l'organisme d'HLM, et sans remettre en cause l'importance de la conservation, l'opération de « réhabilitation-restauration » de l'unité d'habitation peut donc ainsi laisser sur le sentiment d'un dispositif assez paradoxal où la conservation (au sens culturel) devient une modalité de gestion dans ce qui, selon le bailleur, devrait être gouverné par les besoins des habitants.

### > *Un projet souple pour la Corniche.*

Quelques années plus tard, une intervention est en cours d'élaboration sur d'autres espaces de Firminy-Vert, en particulier l'immeuble « la Corniche ». Se développant cette fois-ci dans le dispositif de la ZPPAUP, elle prend une philosophie différente. Afin de permettre une bonne compréhension de celle-ci, il convient de présenter plus précisément cette ZPPAUP et sa genèse.

La ZPPAUP est indissociable des édifices protégés que le GE compte, aujourd'hui au nombre de cinq (le stade, la maison de la culture, l'unité d'habitation, l'église et la piscine)<sup>196</sup>. Dès

---

<sup>195</sup> Les baies vitrées de la pièce à double hauteur sont à l'origine insérées directement dans le béton. Devant la nécessité de les changer, les représentants des monuments historiques souhaitent que les châssis des nouvelles soient le plus discrets possible. L'office partage l'idée, mais est dérouteré devant les contraintes imposées, jusqu'à des questions « *de millimètres* ».

1984, alors qu'il classe d'office deux édifices, l'Etat propose à la ville de réfléchir à une procédure alors nouvelle : la ZPPAU. Une étude est réalisée par l'architecte C. Devillers, mais le projet n'aboutit pas. Il faut attendre l'extrême fin des années 2000 pour voir le sujet relancé. La municipalité communiste imagine un lotissement d'HLM à confier à des architectes reconnus, à proximité immédiate de l'unité d'habitation. L'ABF émet des réserves et invite les élus à se doter d'une ZPPAUP afin de gérer au mieux le patrimoine existant. C'est toutefois la municipalité suivante, celle de Dino Cinieri, qui conduit cette démarche de 2002 à 2006, immédiatement après son élection en 2001. Soucieuse de tirer des retombées économiques du patrimoine Le Corbusier, elle met en place une série d'actions de mise en valeur. En plus de cela, la ZPPAUP lui apparaît comme un outil de gestion. En effet, l'ABF et l'actuel élu en charge du patrimoine se rejoignent pour affirmer que le dispositif signale le travail réalisé mais aussi théorique de Le Corbusier : « *ce patrimoine, il vaut surtout par la valeur du plan de masses. [...] On a voulu, au lendemain de la guerre, mettre en œuvre de nouvelles théories de construction issues des CIAM* »<sup>197</sup> dit le premier, alors que le second affirme que « *ce qui a de la valeur, c'est que Firminy-Vert est une mise en application de la Charte d'Athènes* »<sup>198</sup>.



Image 176 : **Vue d'ensemble de Firminy-Vert, depuis le toit de l'unité d'habitation.**  
R. Kaddour, été 2006.

Pour reprendre l'expression du conservateur municipal du patrimoine de Firminy, la ZPPAUP est « *l'écrin des monuments historiques* »<sup>199</sup>. Pour lui, il faut entendre par là que, en plus d'être une forme de mise en valeur du patrimoine, elle est aussi un outil opérationnel qui « *sert à gérer cet héritage-là, [...] une réponse factuelle et pragmatique aux problèmes rencontrés* » dans la gestion des périmètres de 500 m autour des monuments, qu'elle annule tout en étant plus souple car moins restrictive. Des questions immobilières sont ainsi en jeu<sup>200</sup>. Enfin, la ZPPAUP présente un dernier avantage : dans le dossier de candidature au patrimoine

<sup>196</sup> Auxquels s'ajoutent géographiquement le château des Bruneaux et la Vieille porte dans son périmètre mais qui ne font pas partie du GE.

<sup>197</sup> Entretien avec l'architecte des Bâtiments de France de la Loire, 20 octobre 2010.

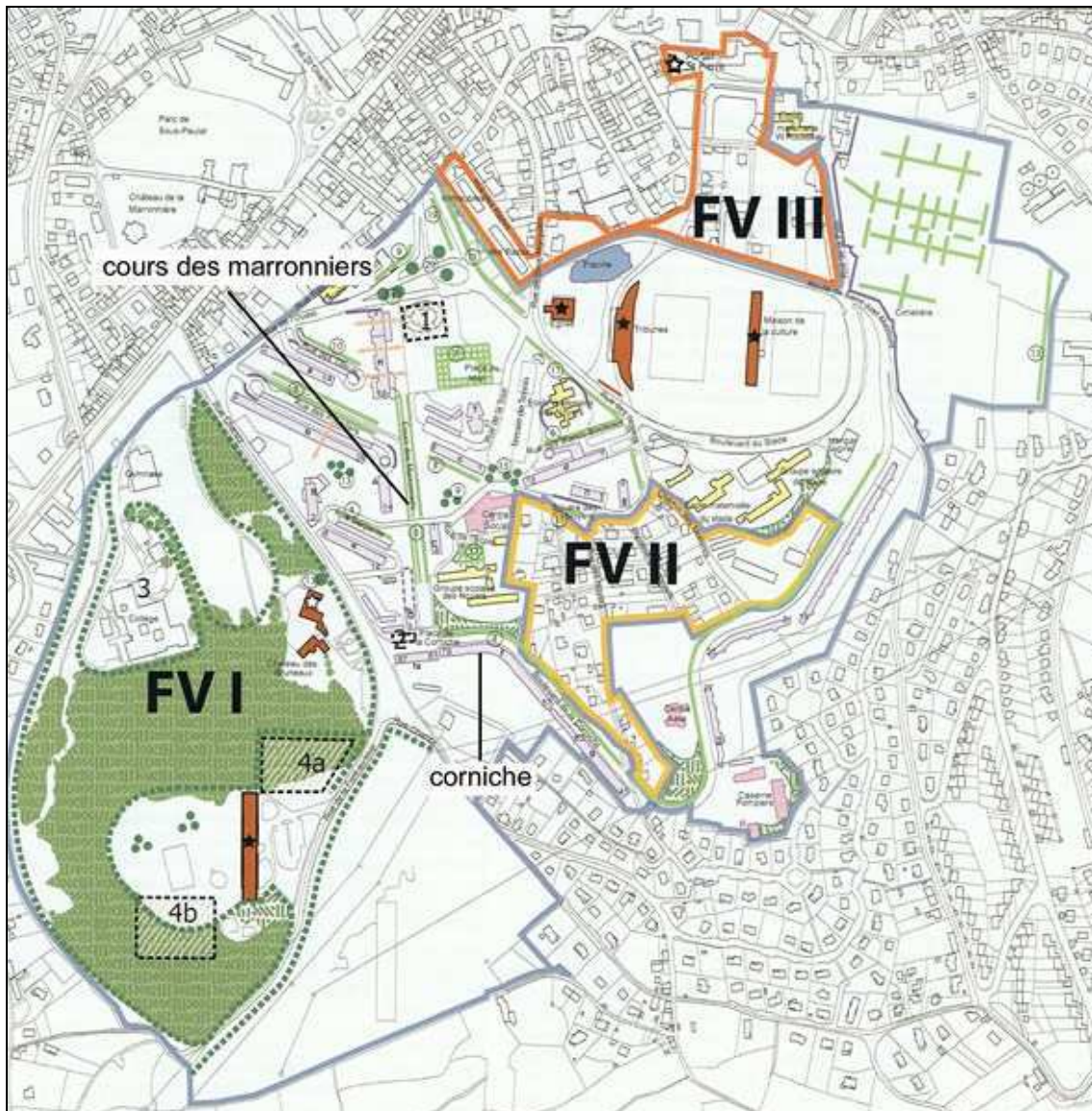
<sup>198</sup> Entretien avec l'adjoint en charge du patrimoine et des grands travaux, 10 novembre 2010.

<sup>199</sup> Entretien avec le conservateur municipal du patrimoine de Firminy, 22 octobre 2010. Tous les extraits de son propos présentés dans ce paragraphe proviennent du même entretien.

<sup>200</sup> Ce qui transparaît très bien dans le fait que, en direction du centre-ville, la ZPPAUP englobe deux monuments, la piscine et la Vieille porte (une ancienne chapelle), sans leur donner d'abords.

mondial, elle représente un atout. Le dispositif, forme de garantie de gestion, est en effet très apprécié des experts UNESCO<sup>201</sup>.

La municipalité PC de Marc Petit, élue en 2008, elle aussi soucieuse de faire du patrimoine une ressource, poursuit la démarche de ZPPAUP, comme le montrent deux éléments. Tout d'abord, à la suite du passage d'une experte de l'ICOMOS déroutée par la présence d'une zone non comprise dans le périmètre en direction du centre-ville, elle révisé le document d'urbanisme afin de pouvoir la combler (délibération du CM du 11 mai 2010). Quelques mois plus tard, les ZPPAUP ont vocation à être remplacées par les Aires de mise en valeur du patrimoine (AVAP). Là encore, la municipalité joue le jeu et lance une étude en ce sens (délibération du CM le 8 novembre 2010).



**Carte 15 : La ZPPAUP initiale de Firminy-Vert.**

Extrait de : GUILLOT X. (dir.), *Firminy, Le Corbusier en héritage*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne.

<sup>201</sup> « Cinieri avait bien compris qu'il y aurait un dossier patrimoine mondial et que la ZPPAUP faisait partie de la boîte à outils », explique l'ABF. Entretien avec l'ABF de la Loire, 20 octobre 2010.

Dans le même temps, les 9, 10 et 11 juillet 2009, le GE est plongé dans des nuits d'émeutes suite au décès d'un jeune homme résidant dans l'immeuble dit Grand H dans les locaux du commissariat de police de la ville voisine du Chambon-Feugerolles. Si le GE n'est pas à ranger parmi les plus difficiles de l'agglomération stéphanoise, ces événements renvoient toutefois aux difficultés que commence à ressentir sa population (chômage, ségrégation...). Par ailleurs la vacance est forte dans le quartier, en raison d'abord du déménagement avorté d'une résidence de retraite du Grand H vers un autre immeuble vidé pour l'occasion, la Corniche, ensuite des projets non menés à bout faute de financement dans la première rue de l'unité (résidence hôtelière et d'artistes) et enfin de l'image négative qu'a dorénavant le Grand H. Ces constats poussent la municipalité à préparer un dossier ANRU, pour lequel elle obtient le soutien de Fadela Amara (alors secrétaire d'Etat chargée de la politique de la ville entre 2007 et 2010). Le dossier est toutefois atypique : le volet social<sup>202</sup> y est plus important que la place laissée à la démolition, et cette dernière, ponctuelle mais réelle, est imaginée dans un GE pourtant couvert par une ZPPAUP<sup>203</sup> et dont le « centre civique » (église, stade, Maison de la culture) postule à une inscription au patrimoine mondial.

Mais, pour l'adjoint en charge de l'urbanisme et de la politique du logement<sup>204</sup> :

« ANRU et ZPPAUP, ce n'est pas incompatible. [...] C'est au contraire la ZPPAUP qui dit ce qu'il faut garder, qui invite à réfléchir à ce qu'il faut conserver comme bâtiments mais aussi comme formes urbaines, et ce que l'on peut faire muter. Et donc là, c'est le plan d'urbanisme qu'il faut conserver, y compris la hauteur des bâtiments. Ce qui compte, c'est le plan-masse. Et l'idée de l'habitat social ».

Le conservateur du site précise que ce qu'il faut restituer à travers la ZPPAUP :

« c'est le paysage historique et esthétique, [...] et il y a assez de zones mutables pour que l'on trouve des terrains d'action respectueux ».

Ces zones mutables, identifiées dans la ZPPAUP, sont entre autres la dalle du Grand H et la place de la Corniche. Sur ces secteurs, grâce à des documents d'archives, les gestionnaires s'ouvrent des possibilités de reconfiguration des espaces, le conservateur affirmant que « *l'on doit pouvoir intervenir en fonction de projets initiaux qui n'auraient pas été réalisés* ». Dans ce contexte urbanistique et architectural contemporain, cette façon de faire n'est pas sans rappeler les doctrines de Viollet-le-Duc, qui va jusqu'à affirmer que la restauration doit rétablir le monument historique dans un état complet qui peut n'avoir jamais existé<sup>205</sup>. Le patrimoine devient ainsi moins matériel qu'immatériel : « *l'esprit de la Charte d'Athènes* » est évoqué<sup>206</sup> et à respecter.

La meilleure illustration en est le cas de l'immeuble dit la Corniche, dont les 120 logements vacants représentent 10 % des logements de Firminy-Vert. Pour le maire et l'office, l'immeuble, muré et dégradé, n'est pas relouable en l'état, mais ne peut non plus être entièrement démoli<sup>207</sup>. Une restructuration lourde est donc imaginée. Les toutes premières options évoquées<sup>208</sup> proposent, en gardant l'enveloppe (façades et hauteurs) et outre l'implantation d'un observatoire de la vie quotidienne, d'individualiser les entrées

---

<sup>202</sup> Implantation d'une permanence plan local emploi, d'une régie de quartier...

<sup>203</sup> Ce qui est original, mais pas unique : les quartiers du Crêt-de-Roc et de Beaubrun-Tarentaise à Saint-Etienne sont dans le même cas.

<sup>204</sup> Entretien avec l'adjoint en charge de l'urbanisme et de la politique du logement, 10 novembre 2010. Les extraits de son propos présentés dans ce paragraphe proviennent du même entretien.

<sup>205</sup> Faisant ainsi dire au critique d'art, écrivain et poète britannique John Ruskin, opposé à cette vision, que la restauration pouvait aussi être l'une des pires formes de destruction. CHOAY F., 1992, *L'allégorie du patrimoine*, Paris, Le Seuil, 270 p.

<sup>206</sup> Par le conservateur et les deux élus.

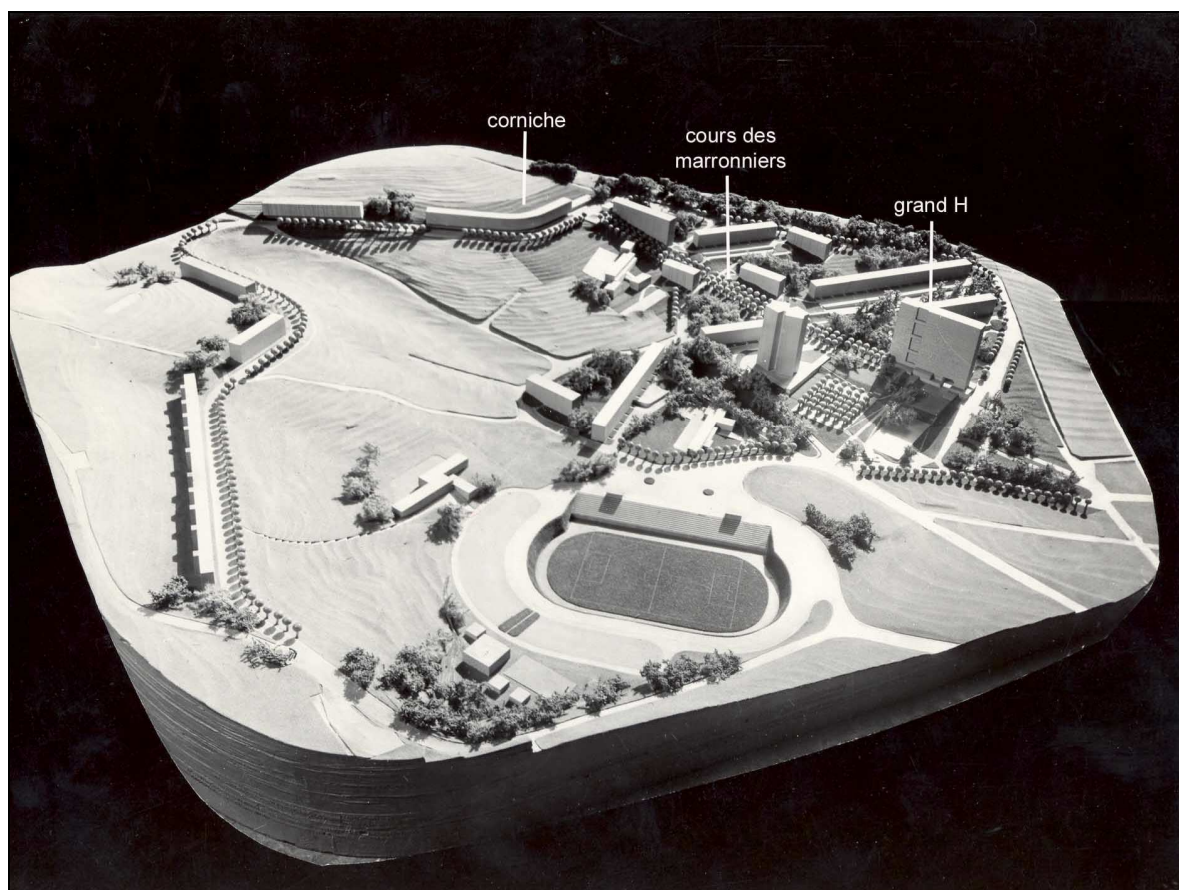
<sup>207</sup> Conseil scientifique de la Ville de Firminy pour la candidature UNESCO, 10 novembre 2010.

<sup>208</sup> L'opération reste en 2012 à l'état de projet.

d'appartements, de transformer chacun d'eux en triplex ou duplex et d'éviter le quatrième et dernier niveau afin de créer une terrasse commune, à l'image de ce qui se fait dans un curetage d'îlot de Secteur sauvegardé. De plus, une démolition partielle (environ une cage d'escaliers) est prévue. Pour la justifier, les gestionnaires comme l'ABF affirment vouloir par là<sup>209</sup> :

« non pas transformer fondamentalement la Corniche et le plan, mais au contraire mettre encore plus en valeur la Charte d'Athènes en allongeant le cours des Marronniers [qui s'arrête ici, jusqu'à l'unité d'habitation] ».

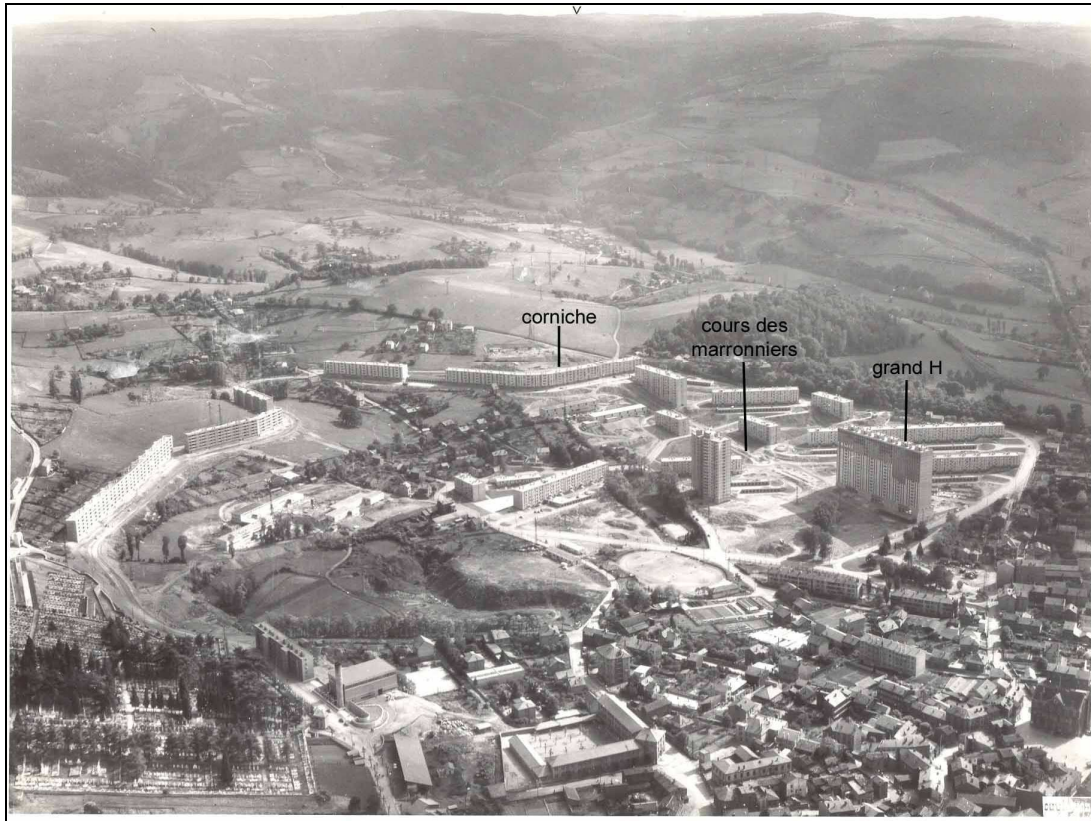
Une maquette non réalisée montre que cette ouverture fut un temps imaginée, ce qui permet aux élus de la légitimer. Mais elle ne dit toutefois pas pourquoi elle n'a pas été réalisée. Si la démarche peut donc apparaître litigieuse, sa motivation est toutefois ici intéressante : il s'agit pour l'adjoint à l'urbanisme et au logement, de « *garder ces HLM vivants* », et « *comme on n'est pas dans un musée, on peut se le permettre* ».



**Image 177 : Projet pour Firminy-Vert, non réalisé à l'identique.**  
(l'espace au bout du cours des Marronniers n'est pas fermé)  
Archives OPH Firminy, nd.

<sup>209</sup> Entretien avec l'adjoint en charge de l'urbanisme et de la politique du logement, 10 novembre 2010.





*Image 178 : Vue aérienne de Firminy-Vert.*  
 (la Corniche ferme le cours)  
 Archives OPH Firminy, nd.



*Images 179 et 180 : La Corniche, murée, stoppe le cours des Marronniers.*  
 R. Kaddour, octobre 2010.

L'objectif apparaît donc, in fine, plus en phase avec le logement social que dans le cas de la restauration de l'unité d'habitation quelques années plus tôt. S'il est difficile de tirer des enseignements de cette expérience (puisque l'opération sur la Corniche n'est aujourd'hui pas réalisée faute de financement), il est toutefois ainsi possible de noter que l'esprit de conciliation entre la valorisation du patrimoine culturel et historique (dans une visée de développement) et de l'adaptation nécessaire à la vie qui continue donne satisfaction à l'ensemble des acteurs : les gestionnaires qui ainsi maintiendraient leur parc dans un état satisfaisant d'habitabilité et donc en augmenteraient l'attractivité ; les habitants qui verraient a priori leur cadre de vie amélioré ; et les défenseurs du patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle

qui le verraient conservé, respecté de manière acceptable à leur goût et mis en valeur. L'architecte Paul Chemetov, dont des ensembles de logements sociaux<sup>210</sup> sont labellisés *Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle*, affirme d'ailleurs lui-même qu'il est « *difficile de garder dans un état probable d'origine* », mais qu'il est toutefois possible de « *poursuivre une œuvre avec intelligence, dans le respect de ses auteurs* »<sup>211</sup>. Cela peut passer par le choix de ne pas classer (si l'ensemble n'est pas directement menacé). L'absence de contraintes juridiques fortes permet alors aux acteurs, collégialement comme dans les cas de Firminy-Vert ou du Serpentin, de réfléchir à des voies de réhabilitation satisfaisante et respectueuses du patrimoine. Les expériences des gratte-ciel de Villeurbanne (ZPPAUP depuis 1993), de la ZUP de Bayonne<sup>212</sup> ou du Havre (l'office municipal conduit avec ténacité le ravalement des façades, participant par là à la démarche de valorisation du patrimoine de la Reconstruction – label UNESCO, appartement Perret...) peuvent être elles aussi citées en exemple.

### 3.3.3. LOCATAIRES HLM ET MONUMENTALISATION DU LOGEMENT.

Dans ce dernier paragraphe, il s'agit enfin de s'interroger sur la réception de la question du patrimoine architectural par les locataires en place et potentiels. Là encore, le cas de Firminy, assez unique en France, peut donner des premiers éléments de réflexion.

#### 3.3.3.1. Les catégories populaires insensibles à l'argument patrimonial ?

Il a été vu plus haut, dans le cas de Beaulieu, que la plus value symbolique dégagée par le patrimoine, via l'image de marque, est un levier vers lequel les organismes peuvent se tourner pour redynamiser un site. Pourtant, il apparaît qu'elle n'est pas, pour une partie significative des locataires et d'après l'OPH Firminy, un critère premier de choix et de satisfaction quant au logement. Les entreprises de restauration et de médiation culturelle menées à l'unité d'habitation sont conduites parallèlement à des travaux d'amélioration des logements et parties communes. Mais l'attrait renouvelé des locataires, mesuré par une reprise de la demande et l'absence de vacance, tient davantage à la qualité du produit logement proposé au final qu'à la valorisation du caractère patrimonial architectural de l'immeuble.

Ainsi, pour l'ex-directeur de l'OPH Firminy, il y a certes dans l'unité d'habitation « *des amoureux du Corbusier. Parmi ces amoureux, il y a les anciens qui sont là depuis une éternité, et c'est chez eux quoi* ». Mais, mis à part ces personnes déjà présentes, le fait que l'immeuble soit signé et à ce titre valorisé n'est pas la motivation première de

---

<sup>210</sup> Les Briques-rouges (1962-1965) à Vigneux-sur-Seine et l'ensemble Edouard-Vaillant (1965-1971) à Bagnolet.

<sup>211</sup> COMITE DES GRANDS PRIX NATIONAUX DE L'ARCHITECTURE, 2008, *Faut-il protéger les grands ensembles ?*, rapport de la Direction de l'Architecture et du Patrimoine, p. 115.

<sup>212</sup> La réhabilitation des immeubles de la ZUP stigmatisée (signés M. Breuer), dans le cadre d'un projet ANRU, articule interventions nécessaires et « respectueuses » sur le bâti, sans démolition (dont l'installation de volets, jusqu'alors inexistantes, en reprenant la modénature des façades et les couleurs chères à l'architecte, etc.) et manifestations culturelles, festives et artistiques dans le cadre d'une « Année Breuer » (2009) montée de toutes pièces. Pour l'occasion, les immeubles de la ZUP sont rebaptisés « Résidences Breuer ». L'ensemble des opérations rencontre un grand succès. Entretien avec la responsable de la communication à l'office public de l'habitat de Bayonne, 6 juillet 2010.

l’emménagement de locataires<sup>213</sup>. L’immeuble est aujourd’hui plus apprécié parce que « *les gens ont vu le travail fait, notamment en matière d’aménagement des pièces humides (cuisines et salles de bains). C’était vétuste. 35 ans sans être réhabilité, ça commençait à peser. Donc l’effort qui a été fait a été apprécié* ». Cette mise aux standards se double, toujours du point de vue de l’ex-directeur, d’un regain de faveur pour les logements de l’immeuble, dont la simplicité tend à être (re)découverte<sup>214</sup>.

Ainsi, si la valeur patrimoniale et la singularité architecturale peuvent jouer sur la demande, elles ne sont pas le critère premier du choix des locataires. Ces constats rejoignent d’ailleurs les propos de N. Lahmini et S. Bresson, qui montrent que les catégories populaires ne sont pas très réceptives à l’originalité architecturale<sup>215</sup>, celle-là même qui est ensuite reconnue patrimoine, ce que l’ex-directeur de l’office départemental d’HLM de la Loire (Loire Habitat) illustre par un exemple précis. Par la transformation en logements sociaux, l’organisme sauve en 1999, au prix de coûteux investissements, le prieuré du XVIII<sup>e</sup> siècle d’Ambierle, classé monument historique (avec la Ville qui, elle, y installe la mairie). Le produit logement final est assez remarquable.



Image 181 : **Le prieuré d’Ambierle (Loire).**  
Photothèque Loire Habitat, nd.

<sup>213</sup> « *Moi je ne le ressens pas ça* », explique t-il. Entretien avec le directeur de l’OPH Firminy, 15 mai 2008.

<sup>214</sup> « *Il y a aussi des gens intéressés parce que c’est un peu entre guillemets le type de logement ‘Ikea’. [...] On n’est plus à la recherche de la maison style chalet, avec des meubles tarabiscotés. On va vers une espèce de simplicité, et c’est pour ça que je dis que c’est du Ikea, dans le sens où c’est fonctionnel, simple, c’est une manière assez directe de vivre avec les choses, les objets. Et puis il y a un autre aspect, c’est qu’il va peu à peu falloir apprendre à se restreindre par rapport à notre consommation, et l’unité est bien dans cet axe-là. Donc, si vous voulez, quarante ans après, l’esthétique de l’immeuble est en train de rentrer dans les têtes. [...] Je ne sais pas sur quoi étayer ça, ça reste du sentiment, des perceptions, mais il me semble qu’il y a correspondance* ». Entretien avec le directeur de l’OPH Firminy, 15 mai 2008.

<sup>215</sup> BRESSON S., « Innovation architecturale et habitat social : de la relégation à la patrimonialisation », communication au colloque Dynamiques de valorisation et de dévalorisation des territoires urbains, 2 et 3 mars 2006, Université d’Evry. LAHMINI N., 2005, « Innovations ‘radicales’ et patrimonialisation dans le logement populaire : des exemples pour comprendre, enjeux et problèmes de ce rapprochement », dans : GRAVARI-BARBAS M. (dir), 2005, *Habiter le patrimoine : enjeux, approches, vécu*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, pp. 207-225.

Pourtant, le groupe n'a pas plus de succès que le second groupe que l'organisme possède dans la ville, un ensemble tout à fait quelconque des années 1970. La légère différence de loyers joue sans aucun doute, mais pour l'ex-directeur<sup>216</sup>, elle n'explique pas tout :

« les utilisateurs ne sont pas aussi sensibles que nous pouvons l'être à la dimension historique, patrimoniale ou architecturale du logement qu'on leur propose. On s'adresse à des gens de catégories modestes et, culturellement entre guillemets, la perception d'un logement dans lequel ils pourraient vivre, ce n'est pas forcément pour eux une vieille maison rénovée. C'est plutôt quelque chose qui est clean, carré... qui fait plus HLM. C'est désagréable de le constater, mais c'est une réalité aussi. Alors là, à Ambierle, on parle de patrimoine ancien, mais on peut parler aussi de patrimoine moderne. Nous, on n'en a pas beaucoup, mais on voit quand même que les gens ne cherchent pas un logement dans un immeuble remarquable. Ils cherchent un logement plutôt banal. Et ça se comprend aussi : on ne cherche pas un logement qui stigmatise sa position sociale. Or souvent, les HLM ont été perçus comme des expérimentateurs en matière d'architecture, on a tous en tête des gestes... Il n'y a que les organismes d'HLM pour faire ça, ou pratiquement, et donc ça fait une architecture trop marquée 'logement social'. C'est comme quand les HLM peignaient leurs immeubles de couleurs vives... Nos locataires n'aiment pas ça. C'est trop démonstratif. Alors que, au bout du compte, les gens cherchent l'intégration, et donc à vivre dans la banalité, la discrétion et l'indifférence, à vivre comme tout le monde ».

### 3.3.3.2. Le patrimoine architectural contre l'intérêt des locataires ?

Si l'argument du patrimoine ne joue pas dans le choix d'emménagement, il peut par ailleurs, aussi, être même ressenti comme une gêne ou un risque par certains locataires. Dans certains centres-villes valorisés au titre de patrimoine, comme le secteur sauvegardé du quartier Saint-Jean à Lyon<sup>217</sup>, la fonction touristique inhérente et tout ce qui l'accompagne (activités distractives, pour certaines nocturnes, flambée de l'immobilier...) se présentent parfois comme une gêne ou une entrave au bon déroulement de la fonction résidentielle d'origine. Dans ce quartier, si l'on en croit Nancy Bouche<sup>218</sup>, les habitants les plus incommodés sont d'ailleurs les rares locataires HLM, qui aspirent à la tranquillité et n'ont pas forcément choisi leur logement, ni donc son caractère historique et son animation. Qu'en est-il dans le cas de Firminy ?



Images 182 et 183 : HLM dans des immeubles historiques, Vieux Lyon.

R. Kaddour, printemps 2010.

<sup>216</sup> Entretien avec le directeur de Loire Habitat, 14 octobre 2008.

<sup>217</sup> BOUCHE N., 1998, « Tourisme et patrimoine urbain : les grandes interrogations », dans : CAZES G. ET POTIER F., *Le tourisme et la ville : expériences européennes*, Paris, L'Harmattan, pp.73-80.

<sup>218</sup> BOUCHE N., 1998, *op. cit.*

> *Locataires et gêne touristique.*

Un patrimoine, a fortiori un monument historique, n'existe pas sans mise en exposition<sup>219</sup>, et donc sans visiteurs, dans le cadre ou non d'une exploitation touristique qui peut être un sous-produit du patrimoine. A Firminy, où le maire Ciniéri voit dans les édifices d'abord une ressource touristique, le nombre de visiteurs est important ces dernières années : 165 000 entre 2006 et 2010 inclus. A l'unité d'habitation de Firminy, les visiteurs ont accès aux parties communes et peuvent visiter un appartement. Il s'agit ici de réaliser une esquisse de la réception de cette mise en visite par les locataires.



**Image 184 : Groupe en visite guidée à l'unité d'habitation de Firminy, devant la plaque « monument historique ».**

R. Kaddour, octobre 2010.

Le conservateur du site, par ailleurs locataire et membre d'une association de locataires, fait « l'analyse que l'on peut distinguer trois types d'attitude envers les visiteurs : le refus systématique avec manifestations hostiles ; le refus des perturbations, avec [...] demande d'une organisation maîtrisée ; et l'attitude bienveillante, quand les visiteurs sont vécus comme une forme de fierté et comme un phénomène normal pour ce type d'édifice »<sup>220</sup>.

<sup>219</sup> Pour André Micoud, la fonction sociale du patrimoine est de « faire exister une entité collective, laquelle est toujours abstraite, en la rendant visible métaphoriquement par l'exposition publique de ces biens qu'elle aurait en commun ». MICOUD A., « Le bien commun des patrimoines », dans ECOLE NATIONALE DU PATRIMOINE, 1995 *Patrimoine culturel, patrimoine naturel*, Paris, La Documentation française.

<sup>220</sup> Entretien avec le conservateur municipal du patrimoine de Firminy, 22 octobre 2010. S. Denèfle fait d'ailleurs globalement les mêmes constats pour l'unité d'habitation de Rezé : DENEFFLE S., BRESSON S., DUSSUET A., ROUX N., 2006, *Habiter Le Corbusier, pratiques sociales, et théories architecturales*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, 311 p..

Si la première de ces attitudes est rare, ses motivations méritent d'être ici prise en compte et mises en perspective. Elle prend parfois la forme d'attitudes agressives envers des visiteurs, de conflits verbaux ou de jets d'objets depuis les fenêtres en direction des groupes. Ces manifestations émanent entre autres d'enfants sans surveillance, d'adolescents désœuvrés ou de personnes se livrant à des commerces illicites nécessitant la tranquillité. Mais, dans une expression moins violentes, elles relèvent aussi le plus souvent de locataires « moyens ». Quelques témoignages de résidents ou usagers peuvent être ici ainsi cités<sup>221</sup> :

« alors les cars de touristes ah là là... Y a des périodes... On a l'impression d'être dans un zoo. J'ai ça en horreur. C'est pas de leur faute ! On va pas les engueuler, ceux qui viennent, parce que c'est jamais les mêmes. Mais bon, ça se passe bien, y a pas de problèmes. Mais moi personnellement, j'en ai marre de voir des cars qui viennent, et puis qui viennent visiter mon bâtiment. Y'a des moments, y a tout le tour, là, ça prend des photos... » (un résident).

« Toutes les semaines y'a des visiteurs. Les visiteurs se mettent partout, et nous on a envie de jouer tranquille. [...] Y'a beaucoup de gens qui jettent des œufs [sur les visiteurs], des tomates et des œufs » (une petite fille habitante interviewée dans la rue).

« Quand vous avez des cars, des bus de Coréens qui arrivent, vous n'avez pas beaucoup de contacts avec les gens du quartier. [...] [C'est] un public assez élitiste, et la rencontre entre [les] deux populations ne se fait pas. Y a pas de rencontre, voilà, c'est ça que je trouve très dommage, et très honnêtement je ne sais pas trop ce qu'il faudrait faire » (le diacre de l'église Saint-Pierre).

Quelques nuisances liées au tourisme peuvent être signalées : bruit dans les parties communes (commentaires de guidage, discussions entre visiteurs...), attente plus longue à l'ascenseur lors des visites, propreté des parties communes après le passage d'un groupe un jour de mauvais temps, place sur le parking, etc. Mais elles sont plutôt rares. Pour le conservateur, le rejet des visiteurs par les locataires est en fait le plus souvent motivées par un agacement et « un discours : 'ici c'est chez nous, nous subissons déjà suffisamment de déprédations ou de gêne (la perceuse, les enfants, les chiens, les voyous, les ascenseurs en panne...) sans que vous en rajoutiez' »<sup>222</sup>. Et, il est vrai que l'intrusion des visiteurs, non choisie par une part significative des locataires, donne l'impression qu'est rejouée la « violence » de la valorisation patrimoniale dont il était question en 3.3.1.

Afin d'anticiper tout problème, la Ville et l'office de tourisme s'efforcent de contrer ou limiter ces tensions ou rejets potentiels, en ne réalisant pas de visites les matins de week-end, en limitant le plus souvent les visites à 24 personnes par groupe et deux groupes simultanés ou en préconisant aux visiteurs le parking de la Maison de la culture, mais aussi en demandant aux guides de couper court à toutes formes d'intrusion ou de voyeurisme qui pourraient animer les visiteurs, de se tenir en retrait de l'immeuble lors de leur présentation générale, ou de n'utiliser qu'un seul des trois ascenseurs. Ces précautions prises montrent bien que le risque d'opposition des locataires au tourisme est réel.

### > *La fonction résidentielle sociale menacée ?*

A ces constats de rejet de la dimension touristique de la valorisation patrimoniale par les habitants peut s'ajouter l'hypothèse de la crainte d'une perte de la fonction sociale des logements.

---

<sup>221</sup> Ces trois citations sont extraites de « Le Corbusier à Firminy-Vert : récit d'un patrimoine habité », *Sur les docks*, émission diffusée sur France Culture le 27 octobre 2011 (réalisation CHARTRON M).

<sup>222</sup> Entretien avec le conservateur municipal du patrimoine de Firminy, 22 octobre 2010.

Au niveau des loyers de l'unité, la hausse a été spectaculaire dès l'achèvement des opérations de restauration. Si les surcoûts<sup>223</sup> occasionnés sont compensés par les importantes subventions que le statut de monument historique permet d'obtenir, il n'en reste pas moins que l'opération est aussi pour partie financée par l'office (fonds propres) et donc par les locataires : les loyers, parmi les plus bas de la ville avant la réhabilitation, sont ensuite, comme l'explique le directeur de l'OPH, « ramenés au niveau du marché appelou ».

Il est toutefois difficile de distinguer ce qui, dans cette hausse, relève effectivement de la dimension patrimoniale. Par contre, la greffe d'une dimension patrimoniale à certains GE amène à poser l'hypothèse d'un processus qui y est souvent lié dans d'autres espaces géographiques, notamment les espaces urbains centraux anciens : la gentrification. Depuis les années 1960, une série de travaux de recherche<sup>224</sup> désigne par ce terme la transformation à la fois matérielle, symbolique et sociale d'un nombre croissant de centres-villes jusqu'alors pauvres de cités européennes, dans une logique d'accroissement des catégories supérieures et moyennes de salariés au détriment des catégories plus modestes. Pour Vincent Veschambre<sup>225</sup> :

« depuis une trentaine d'années, c'est le processus de patrimonialisation, après celui de la rénovation des îlots insalubres, qui est moteur dans la revalorisation symbolique et foncière [des] quartiers centraux et donc dans leur changement social ».

En s'appuyant, dans différents travaux<sup>226</sup>, sur les exemples de la Doutre à Angers et du Vieux-Mans, deux quartiers historiques aujourd'hui prisés des catégories moyennes et supérieures plus sensibles à la question du patrimoine après avoir longtemps accueilli voire concentré les plus pauvres, il démontre en effet que le patrimoine apparaît comme le « cheval de Troie de [la] transformation des centres-villes »<sup>227</sup>, les édifices protégés au titre du patrimoine étant ici un « point d'ancrage d'appropriation » puisqu'ils sont les premiers réinvestis. A la Doutre<sup>228</sup> :

« c'est l'attrait renouvelé des hôtels particuliers puis des maisons à pans de bois qui a fait venir une population aisée, qui a impulsé une transformation profonde de l'image du quartier, de son marché immobilier et de son profil social ».

Françoise Choay, comme d'autres, voit dans la gentrification un effet négatif de la reconnaissance et de la valorisation patrimoniale<sup>229</sup> :

« le conditionnement subi par le patrimoine urbain historique en vue de sa consommation culturelle, de même que son investissement par le marché immobilier de prestige, tendent à exclure les populations locales ou non privilégiées et, avec elles, leurs activités traditionnelles et

---

<sup>223</sup> Difficiles à chiffrer faute de source précise.

<sup>224</sup> BIDOU-ZACHARIASEN C. (dir.), 2003, *Retours en ville - des processus de 'gentrification' urbaine aux politiques de 'revitalisation' des centres*, Paris, Descartes et Cie, 267 p. PINÇON-CHARLOT M., PINÇON M., 2004, *Sociologie de Paris*, Paris, La Découverte, 117 p.

<sup>225</sup> VESCHAMBRE V., 2008, *Traces et mémoires urbaines*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, p. 245.

<sup>226</sup> VESCHAMBRE V., 2008, *Traces et mémoires urbaines*, op. cit., 315 p. VESCHAMBRE V., 2005, « Effacement et réappropriation de l'habitat populaire dans les centres anciens patrimonialisés : les exemples du Vieux-Mans et de la Doutre à Angers », dans : GRAVARI-BARBAS M. (dir), *Habiter le patrimoine : enjeux, approches, vécu*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, pp. 245-263. VESCHAMBRE V., 2002, « Une mémoire urbaine socialement sélective, réflexions à partir de l'exemple d'Angers », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°92, pp. 65-74.

<sup>227</sup> VESCHAMBRE V., 2008, *Traces et mémoires urbaines*, op. cit., p. 66.

<sup>228</sup> VESCHAMBRE V., 2008, *Traces et mémoires urbaines*, op. cit., p. 70.

<sup>229</sup> Cité par SEMMOUD N., 2005, « Valorisation patrimoniale et changement social : un pléonisme ? », dans : GRAVARI-BARBAS M. (dir), *Habiter le patrimoine : enjeux, approches, vécu*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, p. 272.

modestement quotidiennes. Un marché international des centres et quartiers anciens s'est créé ».

Pour Nora Semmoud, les deux processus (reconnaissance patrimoniale et gentrification) sont pléonastiques<sup>230</sup> :

« la nouvelle optique patrimoniale, quels qu'en soient les énoncés de principe, conduit inéluctablement, à plus ou moins brève échéance, au changement social des centres anciens ».

Qu'en est-il pour les ensembles de logements sociaux ? Le cas de Firminy donne de la pertinence à l'hypothèse de la gentrification. La restauration de l'unité d'habitation comprend en effet la vente, et donc la perte du statut d'HLM, de plus d'un tiers des logements, ceux de la partie nord inoccupée, à un promoteur privé spécialisé dans la vente de monuments historiques, ALVIPI<sup>231</sup>. La majorité des acquéreurs ne sont pas occupants (le conservateur municipal du patrimoine estime à une douzaine le nombre de propriétaires occupants), ce qui révèle des opérations économiques et fiscales. Mais la qualité des produits proposés (notamment par leur taille, via des fusions d'appartements, les matériaux employés ou l'aménagement de sanitaires supplémentaires)<sup>232</sup>, comme le montant des loyers supérieur à celui de la partie HLM<sup>233</sup>, laisse recevable l'hypothèse d'un profil social supérieur des nouveaux occupants, propriétaires ou locataires<sup>234</sup>. Dans le contexte d'incitation à la vente que l'Etat met en place ces dernières années, on peut supposer que le cas de Firminy, tout comme celui évoqué plus haut des Etoiles de Jean Renaudie à Villetaneuse, pourrait ne pas être un cas unique de gentrification d'HLM patrimoniales par passage du statut de logement social à celui de logement privé<sup>235</sup>.

---

<sup>230</sup> SEMMOUD N., *op. cit.*, p. 266.

<sup>231</sup> Aujourd'hui en liquidation judiciaire.

<sup>232</sup> Le conservateur affirme : « pour le dire en bref, un ensemble de prestations architecturées dont je fais l'analyse qu'elles visaient à positionner un produit sur le moyen-haut de gamme ». Courriel, 21 mars 2011.

<sup>233</sup> Le conservateur parle d'un loyer deux fois supérieur.

<sup>234</sup> Il n'existe pas de statistiques fines sur les occupants.

<sup>235</sup> Enfin, pour ce qui est de la perte de la fonction sociale des GE, il est possible de rappeler que lorsque la démarche patrimoniale est poussée jusqu'à non seulement faire cohabiter les fonctions initiale et touristique, mais jusqu'à remplacer la première par la seconde, le logement social disparaît purement et simplement. Ainsi, à Firminy, un deuxième appartement reconstitué des années 1960 et un observatoire de la vie quotidienne pourraient remplacer quelques logements. A Beaulieu, la présidente de l'Amicale des locataires s'est au départ opposée à la reconstitution de l'appartement des années 1950, expliquant que cela retirait une HLM du marché du logement. Ce dernier étant détendu à Saint-Etienne, le consensus fut vite trouvé. Il en ira sans doute de même à Firminy, où la démarche peut même être perçue comme un moyen de lutte contre la vacance. Ce risque reste donc ainsi très marginal, les démarches d'implantation de musée étant d'ailleurs rares.



---

*Conclusion partielle :*

**La « muséification » de HLM, une pratique antinomique ?**

> *L'absence des GE dans le patrimoine protégé.*

A l'échelle française, une valeur patrimoniale est identifiée pour un certain nombre de GE et ensembles d'HLM post-Seconde Guerre mondiale. Vincent Veschambre signale deux travaux de recensement<sup>236</sup> :

« L'une des premières études spécifiques lancées par le ministère de la culture a été rendue en 1996 [...]. 8 000 grands ensembles sont répertoriés pour la période 1945-1975, parmi lesquels 130 sont sélectionnés pour leur valeur. A la demande de François Barré, une liste indicative d'édifices du XX<sup>e</sup> siècle a été dressée en septembre 2000 où figurent 407 éléments 'présentant un intérêt architectural ou urbain majeur pouvant justifier une protection au titre des monuments historiques ou des Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager'. Dans cette liste, nous avons noté la présence d'une quinzaine d'immeubles (logiques du MH), de cités ou de grands ensembles d'habitat social (logiques de la ZPPAUP) postérieurs à 1950 ».

Toutefois, d'après Francis Chassel, inspecteur en chef des monuments historiques, aucun GE d'habitat social ou groupe d'HLM à nombre de logements important d'après Seconde Guerre mondiale n'est classé monument historique en France, mises à part deux unités d'habitation Le Corbusier, dont celle de Firminy<sup>237</sup>. Il faut d'ailleurs ici préciser que ces unités sont classées non pas comme habitat social post-Seconde Guerre mondiale, mais comme œuvres de l'architecte Le Corbusier.

L'échelle géographique des GE, de l'ordre du site, est-elle incompatible avec celle des monuments historiques (de l'ordre de l'édifice) ? Le nombre de GE couverts par une Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP, future Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine – AVAP –) amène pourtant au même constat : seule celle de Firminy-Vert couvre exclusivement un GE.

Différents auteurs<sup>238</sup> s'accordent pour avancer le peu de recul temporel comme raison principale de cette faible place. Pour l'opinion publique, et de manière plus ou moins consciente, patrimoine va de pair avec passé révolu et monde disparu. La proximité temporelle a ainsi souvent gêné voire empêché la reconnaissance patrimoniale, et la barrière de tolérance initiale et symbolique fixée à la Révolution n'est tombée que progressivement. Il peut ainsi paraître peu évident de regarder comme patrimoines des édifices expérimentés au quotidien, qu'ils soient lieux de résidence communs ou d'activité professionnelle. Des édifices dont, en outre, certains des concepteurs sont encore vivants (ce qui, par principe, est

---

<sup>236</sup> VESCHAMBRE V., 2008, *Traces et mémoires urbaines*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, p. 139.

<sup>237</sup> CHASSEL F., « L'habitat social depuis 1945, une production en mal de reconnaissance » dans : 2008, *Faut-il protéger les grands ensembles ?*, rapport de la Direction de l'Architecture et du Patrimoine.

<sup>238</sup> MONNIER G., 2004, *L'architecture du XX<sup>e</sup> siècle, un patrimoine*, Paris, Scérén, 234 p. LOYER F. 1997, « Architecture du XX<sup>e</sup> siècle : domaine du patrimoine ? », *Revue de l'art*, n° 118, pp. 5-7.

incompatible avec le classement monument historique, sauf pour le cas de Le Corbusier sous Malraux). Le manque ou l'absence de recul se double par ailleurs d'un manque de connaissance : le passé le plus récent est rarement le plus étudié par l'histoire, et l'accès aux archives qui permettent de l'étudier n'est pas toujours aisé<sup>239</sup>.

Le cheminement difficile vers la sphère du patrimoine reconnu tient aussi au fait que les GE ne suscitent que peu de sympathie. Pour ces constructions en béton et ces habitations collectives, les formules de détestation sont même nombreuses : blocs, boîtes à chaussures, cages à lapins... Cette dernière expression renvoie elle-même indirectement au vocabulaire pénitentiaire propre aux ensembles de logements sociaux, dans lequel se côtoient le gardien d'immeuble, la cellule logement et la cage d'escaliers. Sans doute faut-il voir dans ces critiques un effet d'une démarche constructive qui, en une période où la correction de la pénurie était une urgence, « *est loin d'avoir fixé avec sérénité des références architecturales incontestables* »<sup>240</sup>.

Mais, au moins autant que ces questions d'appréciation, les développements précédents indiquent que le statut de MH et tout ce qu'il incombe semblent en fait peu compatibles avec la fonction de logement social.

### > *La législation adaptée.*

Pour qualifier les interventions comme celles menées sur l'unité d'habitation dans le contexte du classement monument historique et visant à conserver le bâti dans son état initial, le terme de restauration est le plus approprié. Mais le terme plus général de « muséification » peut aussi être utilisé dans la mesure où il permet d'intégrer la mise en visite et fait écho aux écomusées traités plus haut.

Or, il apparaît à l'évocation du cas de Firminy que la « muséification » de HLM peut se développer, par certains aspects, au détriment de l'usage du patrimoine par les résidents, en maintenant par exemple des logements dans un état d'habitabilité dépassé, en jouant sur les coûts du logement, son confort, ou en accentuant son usure via la fréquentation touristique. La valorisation au titre du patrimoine, si elle est poussée jusqu'à la « muséification », peut donc ainsi ne pas être une forme de valorisation des GE en tant qu'habitat social.

Cette particularité amène d'ailleurs à revoir la législation sur le patrimoine : alors que le XIX<sup>e</sup> siècle a produit le monument historique, le XX<sup>e</sup> a créé le label *Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle*, dans une optique de meilleure adaptation pour un bâtiment encore en usage, en particulier dans le cas de GE. Le label est en effet sans incidence juridique (il ne vaut pas protection, mais la liste est toutefois validée par la commission régionale du Patrimoine et des Sites – CRPS). Présentant le label, le ministre Frédéric Mitterrand explique, une décennie après sa création<sup>241</sup> :

« les réflexions conduites [...] ont [...] démontré les limites de la protection 'classique' face à certains ensembles architecturaux et urbains du XX<sup>e</sup> siècle, soit que le tamis du temps ne

---

<sup>239</sup> Il faut toutefois préciser que l'accès aux sources se renforce à partir des années 1980 puisque un nombre croissant d'architectes font des dépôts. Plus généralement, sur la question du manque de recul temporel, il est possible d'objecter que des édifices de la même période voire plus récents sont classés, ce qui tend à remettre en cause cet argument.

<sup>240</sup> MONNIER G., 1998, « Un patrimoine controversé : les édifices du XX<sup>e</sup> siècle », dans ANDRIEUX J-Y. (dir.), *Patrimoine et société*, Rennes, PUR, pp. 123-131.

<sup>241</sup> COLLECTIF, 2010, *1945-1975. Une histoire de l'habitat. 40 ensembles « Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle »*, Paris, Beaux arts éditions, p. 1.

disposait pas du recul nécessaire pour s'exercer, soit que les immeubles concernés, pour l'essentiel habités, présentaient un caractère très souvent évolutif, peu compatible avec le principe même de la protection. [...] L'attribution de ce label à des ensembles de logements de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle permet d'appeler l'attention sur la richesse de ce patrimoine architectural, sans nuire à ses nécessaires évolutions, dans un contexte particulièrement sensible de pénurie de logement en Ile-de-France et d'amélioration indispensable des performances énergétiques. [...] L'objectif du ministère de la Culture et de la Communication est de fournir aux préfets et aux services déconcentrés de l'Etat, dans le cadre de la politique de rénovation urbaine, des outils de connaissance du patrimoine bâti et de ses potentialités, afin de faciliter l'adoption de réponses architecturales respectueuses d'une époque tout en intégrant la volonté de création nécessaire aux besoins des habitants ».

Pour Benoît Pouvreau<sup>242</sup> :

« à défaut d'un bilan national disponible, on peut estimer à environ une centaine le nombre de grands ensembles aujourd'hui labellisés en France<sup>243</sup>. S'il n'a pas à proprement parler de conséquence à caractère réglementaire sur les plans juridiques et financiers pour le propriétaire, le label peut permettre de déroger à l'isolation par l'extérieur encouragée dans le cadre du développement durable quand celle-ci risque de transformer trop radicalement l'édifice, mais cela seulement en accord avec le propriétaire ».

Ce besoin d'adaptation de la législation permet de renforcer l'idée qu'il y a aussi avec et derrière les GE un objet mémoriel et historique autre que l'architecture, soit le mouvement HLM, pour lequel la conservation-restauration est inutile ou en tout cas inadaptée.

---

<sup>242</sup> POUVREAU B., 2011, « Faut-il 'patrimonialiser' les grands ensembles ? », *Métropolitiques*, [<http://www.metropolitiques.eu/faut-il-patrimonialiser-les-grands.html>], consulté le 1 avril 2011.

<sup>243</sup> Ce nombre est probablement surestimé puisque B. Pouvreau compte 40 sites pour l'Ile-de-France alors que nombre d'entre eux, s'ils sont bien des ensembles de logements, ne sont pas forcément des « GE ».





---

## *Conclusion générale*

### **Le GE devient patrimoine : un processus paradoxal, complexe et inachevé.**

La démolition massive de HLM depuis 2000 et sa médiatisation peuvent laisser penser que l'avenir des GE est menacé. Cette impression fait écho à un discours que l'on retrouve dans l'opinion publique, chez les professionnels et même chez certains chercheurs tel T. Tellier, qui affirme que les GE ne seraient pas faits pour durer<sup>1</sup> :

« il convient de donner [...] une donnée importante que l'on oublie trop souvent. Les constructions qui sont envisagées [durant les Trente glorieuses] le sont pour un temps donné, soit environ une trentaine d'années, c'est-à-dire le temps jugé nécessaire pour résorber la crise du logement. [...] En aucun cas ces logements ne devaient perdurer ».

A contre-courant de cette interprétation, l'histoire des GE du sud-est de Saint-Etienne ici traités enseigne qu'il faut distinguer deux types de production HLM : l'une exemplaire et l'autre plus banale et / ou dévalorisée.

Le GE de Beaulieu représente la première catégorie. Dessiné avec soin, il est l'héritier de ces productions patronales destinées à fixer, à partir de la révolution industrielle, les ouvriers les plus compétents et méritants [1.1.1]. A sa livraison, il accueille en effet une aristocratie ouvrière et des fonctionnaires nombreux [1.1.2]. Il ne fait aucun doute qu'il ne lui a pas été fixé une espérance de vie de trois décennies.

Au moment même où le GE est livré, il est par contre vrai qu'une production HLM bel et bien précaire existe, à la Dame Blanche par exemple, sous la forme de plus petites cités. Elle est destinée aux populations les plus fragiles, et conçue souvent comme une transition vers l'accès ultérieur à une HLM-O [1.1.2.2].

Dans ce schéma, le GE de Montchovet tient chronologiquement une double place. Inséré dans le marché du logement près de dix ans après Beaulieu, il en reproduit les logiques de peuplement, tout en étant plus populaire dans la mesure où il accueille dans des logements plus spacieux les familles agrandies de la première opération. Puis, rapidement, il commence à accueillir une partie des populations, notamment immigrées, jusqu'ici logées en habitat de transit ou vétuste [1.1.2.3]. Un choix s'impose alors aux gestionnaires locaux : encourager le mouvement ou le freiner. L'acuité du questionnement local se voit par ailleurs accru par le contexte national puisque, parallèlement, la réforme du logement de 1977 et ses effets, notamment ceux de l'Aide à la personne (APL), tendent à faire du logement social en général et des GE réhabilités en particulier le logement des plus pauvres. La municipalité Sanguedolce tente de résister à ces évolutions en préparant un dossier DSQ visant à maintenir les catégories moyennes dans le GE [1.2.1] ; mais la municipalité Dubanchet prend la direction opposée et expérimente ici une gestion coloniale de la ville qui, donnant à Montchovet un rôle de ghetto, le mène tout droit à la dévalorisation [1.2.2]. Une dévalorisation telle que, un peu plus de dix ans après la signature de la convention DSQ, le nouveau maire M. Thiollière prend la décision de démolir l'immeuble symbole du GE, la

---

<sup>1</sup> TELLIER T., 2007, *Le temps des HLM 1945-1975*, Paris, Autrement, p. 59.

Muraille de Chine, devant l'impasse que constitue cette façon de gérer spatialement les populations [1.2.3].

Cet historique des GE au XX<sup>e</sup> siècle enseigne que, au-delà des spécificités initiales des GE, c'est bien leur gestion par les acteurs sociaux qui produit de « bons » GE, tel Beaulieu au peuplement équilibré et réhabilité en 1999-2000, et de « mauvais », tel Montchovet dont la population cumule les difficultés et qui est en voie de disparition. L'exemple stéphanois enseigne ainsi d'abord qu'au moins une part majoritaire des GE a été faite pour durer, et ensuite que, d'ailleurs, l'histoire d'une partie d'entre eux continue bel et bien. La question du devenir des GE et de leur gestion est donc ainsi légitime et pertinente.

Le choix a été fait de traiter ici cette thématique en s'intéressant plus particulièrement à la question du patrimoine qui traverse les GE en ce nouveau millénaire. En effet, devant les impasses auxquelles mène la démolition envisagée comme une finalité (opposition des locataires, question du peuplement qui reste en suspens, question douloureuse du deuil et de la mémoire des habitants) [2.1.1], les gestionnaires locaux se lancent dans la définition d'un schéma directeur qui doit tenir lieu de vaste plan stratégique de patrimoine (PSP) pour l'ensemble des quatre GE du sud-est [2.1.2]. Ce plan trouve en la politique de la ville, soient le GPV puis l'ANRU, les moyens de sa mise en œuvre. Dans le détail, il mobilise différents outils que l'on retrouve dans d'autres projets ANRU [2.2] : la démolition des plus grosses unités qui concentrent des populations fragiles, la reconstruction d'immeubles de taille plus modeste et de statuts variés (HLM, accession, privé), la résidentialisation, la valorisation de l'existant (adaptation au vieillissement, entretien courant). La stratégie est à ranger du côté de la communication puisqu'il s'agit de changer l'image des GE, pour un objectif qui, lui, se situe du côté du peuplement : il s'agit de tenter de séduire (à nouveau) une population qui s'est détournée du logement social depuis les années 1970, en espérant ensuite d'une part une osmose entre les immeubles anciens et les nouveaux, et donc les populations anciennes et nouvelles, et d'autre part un maintien des peuplements là où ils donnent satisfaction.

La communication et l'image tenant un rôle central, les gestionnaires locaux récupèrent pour les alimenter un discours qui se construit sur Beaulieu à partir des années 1980 chez les universitaires puis les techniciens du patrimoine et qui fait de certains GE des patrimoines architecturaux et historiques [2.3]. La plus-value symbolique que dégage le patrimoine est principalement visée, et s'y greffent secondairement des enjeux de marketing urbain et de développement touristique. Dans le contenu, le discours peut être synthétisé par deux citations, dont celle d'abord de Christine Mengin, qui fût l'une des premières à aborder ces questions <sup>2</sup> :

« nous voudrions montrer que certaines opérations de logement social, tout comme certains châteaux ou églises, ont fait l'objet, au moment de leur édification, du savoir-faire architectural le plus exigeant, et qu'elles mériteraient dans certains cas d'être respectées et protégées non seulement en raison de leur intérêt historique mais aussi en raison de leurs qualités architecturales - esthétiques, mais aussi d'usage ».

Tenant une posture plus militante, B. Pouvreau affirme plus récemment pour sa part <sup>3</sup> :

« les grands ensembles de logements symbolisent avec force les Trente Glorieuses et leur ambition d'un logement digne pour tous. Avec ces grands ensembles de logements, sociaux ou non, la France a définitivement rompu avec la ruralité, satisfaisant les besoins en logement du plus grand nombre en leur apportant un niveau de confort jamais connu, tout en concourant fortement au développement économique du pays. Or non seulement ce pacte

---

<sup>2</sup> MENGIN C., 1998, « Le patrimoine du pauvre : l'habitat social en France et en Allemagne », dans : ANDRIEUX J-Y., *Patrimoine et société*, Rennes, PUR, pp. 133-141.

<sup>3</sup> POUVREAU B., 2011 « Faut-il 'patrimonialiser' les grands ensembles ? », *Métropolitiques*, [<http://www.metropolitiques.eu/Faut-il-patrimonialiser-les-grands.html>], consulté le 1 avril 2011.

social fondateur est aujourd'hui largement oublié, mais il s'est dissout dans une représentation médiatique négative, dilatant et caricaturant une réalité beaucoup plus complexe, au point de dénier toute dimension culturelle à ce bâti. Pourtant, d'un point de vue architectural et urbain, la production française de grands ensembles n'a pas démerité. Elle a certes connu des ratages incontestables et mis au jour une architecture ordinaire d'une grande banalité. Mais elle a aussi donné lieu à une création artistique à part entière, avec ses chefs d'œuvre, ses écoles et ses édifices phares. Elle a fait preuve d'une richesse et d'une diversité méconnues, apportant même sa tonalité particulière à ce 'style international' qui, à partir des années 1950, a modifié les paysages urbains sur tous les continents. Monuments d'un moment fondateur de notre histoire collective, certains de nos grands ensembles méritent donc bien d'être 'patrimonialisés' ».

Il faut noter dans cette seconde citation une ambiguïté : les GE font-ils patrimoine pour leurs spécificités architecturales ou parce qu'ils renvoient à un moment bien précis de l'histoire de France ? Cette ambiguïté, ou ambivalence, parcourt le GE de Beaulieu tout au long des années 2000. A l'occasion d'une réhabilitation en 1999-2000, les gestionnaires affirment suivre une démarche qui entend valoriser l'architecture initiale du GE, en respectant les matériaux et modénature [3.1.1], mais ceci afin que Beaulieu, premier GE de l'agglomération et groupe phare de l'organisme, puisse être « daté facilement ». Avec cette démarche, peut-on affirmer que c'est l'institution logement social, le « mouvement HLM » et le projet modernisateur qu'ils portent, qui se voient reconnus patrimoine culturel et historique ? L'idée transparait dans les propos de Sylvette Denèfle qui se penche sur la reconnaissance dont fait l'objet l'unité de grandeur conforme de Le Corbusier à Rezé-lès-Nantes<sup>4</sup> :

« ici, la reconnaissance est certainement celle d'une œuvre, mais au-delà de cette particularité d'être une œuvre du XX<sup>e</sup> siècle, la 'Maison radieuse' est une unité d'habitation de grandeur conforme construite par Le Corbusier pour répondre à des exigences prégnantes des années cinquante, celles de reloger une population modeste, ne disposant le plus souvent que de logements insalubres. Or, ces exigences ont généré des milliers d'immeubles partout en France qui, de plus, ont été érigés très souvent au nom des principes mêmes dont la 'Maison Radieuse' est l'emblème, ceux du modernisme. [...] On est donc en présence du classement d'un patrimoine idéologique tout autant que matériel. En effet, en mettant sur le devant de la scène une réalisation répondant à un problème de société, c'est peut-être davantage un archétype idéologique qu'on considère comme emblématique d'un temps qu'une réalisation concrète. D'une certaine façon, c'est, dans ce cas, [la] fonction d'habitat social qui a généré sa reconnaissance patrimoniale ».

Le cas nantais montre que cette démarche locale de reconnaissance du mouvement HLM au travers de la valorisation d'un groupe emblème n'est pas une spécificité. On la retrouve d'ailleurs pour d'autres sites en Rhône-Alpes [3.2.1], comme le montre un travail sur les noms de groupes HLM analysés dans ce mémoire. « Unité d'habitation Le Corbusier », « Serpentin d'Emile Aillaud », « Etoiles de Renaudie » (appellations données par les historiens de l'architecture et les techniciens du patrimoine), tous traités dans la partie précédente comme des sites sur lesquels s'exerce une démarche académique et savantes, pointent la dimension architecturale, alors que « cité des Anciens-Etats » (renommée cité Tony-Garnier), et « Beaulieu », voire « Ancienne cité de la Romière », sont des appellations plus neutres et qui font davantage référence à l'ancienneté. En valorisant ces sites-là, les acteurs pointent ainsi davantage leur importance dans l'histoire du logement social (et des villes) que leurs spécificités bâties. Et même dans le cas des sites « d'architecture », les architectes en question

---

<sup>4</sup> DENEFFLE S., 2005, « Habiter le patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle : l'exemple de la 'Maison Radieuse' de Le Corbusier à Rezé-les-Nantes », dans : GRAVARI-BARBAS M. (dir.), *Habiter le patrimoine : enjeux, approches, vécu*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, p. 53.



(Aillaud, Renaudie et, à un degré moindre, Le Corbusier) ont la particularité d'être considérés comme des figures du logement social.

Le GE de Beaulieu ainsi conforté et institué en patrimoine emblème du mouvement se construit aussi peu après, au moment de l'élaboration du schéma directeur, comme un idéal de référence pour l'organisme (mais aussi la population), tant en terme d'architecture que de peuplement. Il devient alors un point d'appui, y compris au sens topographique, pour la reconquête du parc et par là-même de la clientèle par l'organisme [3.1.2]. La démarche globale des acteurs locaux se révèle alors à l'analyse, les différents outils mobilisés trouvent leur interdépendance et la mobilisation du patrimoine (logique monument historique, écomusée) sa cohérence : Beaulieu s'impose en modèle fondateur pour les GE du sud-est, mais aussi pour le logement social en général. Il symbolise ce que doit être le GE de logement social, à qui il s'adresse principalement et comment il faut l'habiter.

Mais cette démarche globale d'institution de modèles fondateurs et de « valorisation de patrimoine(s) » se heurte à deux écueils. Tout d'abord, la fabrication d'une mémoire du mouvement HLM idéalisée, renvoyant à une période où les plus démunis étaient exclus des principaux groupes de logements et visant à permettre aux organismes un « retour aux sources » (et par là à tourner le dos aux évolutions qu'ont connues les GE et le logement social en terme de peuplement), tend à escamoter d'autres mémoires du logement social, celles d'une part significative des occupants, en particulier les pauvres et minorités logés dans des sites HLM qui disparaissent [3.2.2]. Comme l'explique O. Chavanon, cette tendance est courante, mais pas sans risque<sup>5</sup> :

« la mémoire est sélective. Elle opère des tris, des mises en forme du passé. Elle choisit des emblèmes. [...] Tous les groupes, selon la position qu'ils occupent dans l'espace social, ne manifestent pas la même capacité à faire mémoire et à imposer leurs souvenirs sur la scène publique. En réalité, il existe une âpre concurrence pour l'interprétation légitime du passé, et chaque collectivité lutte pour imposer sa propre vision des choses. Cette rivalité conduit parfois à l'éradication des mémoires minoritaires ou trop contradictoires avec celle que le groupe dominant entend véhiculer. [...] Sans doute qu'en glorifiant de manière excessive certains aspects du passé, on s'interdit d'en voir d'autres. Or, il ne faut pas sous-estimer les effets sociaux de l'amnésie. [...] Elle peut vite se transformer en instrument de domination à part entière, quand elle fonctionne comme un analgésique puissant qui permet de légitimer un pouvoir. [Or, la mémoire ne doit pas] s'apparenter à un hymne qui chante les louanges d'une collectivité débarrassée de certains de ses éléments ; des éléments qui feraient du coup figure de quantité 'négligeable', nonobstant la place objective qu'ils occupent dans le paysage économique, démographique ou culturel ».

On a alors affaire à un patrimoine qui, paradoxalement, se coupe de son histoire. Et qui, par là même, participe à l'exclusion et la domination de groupes par ailleurs déjà exclus et dominés. Les Pinçon rappellent alors que, « à sa mesure, cette inégalité [devant le patrimoine et l'institution d'une mémoire] participe aux systèmes des inégalités »<sup>6</sup>.

Par ailleurs, l'exemple de Firminy montre que la préservation de HLM au nom des spécificités architecturales et esthétiques, dans les logiques du monument historique, peut

---

<sup>5</sup> CHAVANON O., 2007, « Mémoire et amnésie : outils de gouvernance urbaine ou instruments de domination ? », dans : FORET C. (dir.), *Travail de mémoire et requalification urbaine. Repères pour l'action*, Paris, éditions de la DIV, pp. 37-38.

<sup>6</sup> PINÇON M., PINÇON-CHARLOT M., 2002, « Le patrimoine habité », dans SEGAUD M. (dir.), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin pp. 319-323.

s'enfermer, elle, dans les impasses et contradictions (gentrification, usages allant contre certains principes du logement social) [3.3]. Si bien que la législation est peu mise en œuvre et nécessite des adaptations. Ainsi, pour Beaulieu, le directeur de l'organisme affirme<sup>7</sup> :

« le Français est conservateur. Finalement, on va muséifier la France sans tarder. Mais ce n'est pas dans un fauteuil Voltaire qu'on trouve le bonheur. [...] Le monde change. L'homme, la société changent. Il faut adapter le cadre de vie à ces changements. Il appartient aux professionnels d'accompagner, d'agir : il ne faut surtout pas qu'on reste dans des grands ensembles figés. Mais il faut le faire avec du respect et de l'éthique, savoir donner du sens à ce qu'on fait, des valeurs, et dans le mouvement HLM, mes collègues sont animés par le respect des hommes et des femmes qui y vivent. Muséifier un patrimoine HLM, ça n'a pas beaucoup de sens. Par contre, faire une greffe qui va dans le sens initial et qui valorise notre patrimoine, c'est là que ça devient intéressant ».

Sans doute est-ce pour cela que la proposition de ZPPAUP formulée par l'ABF<sup>8</sup> n'a jamais été suivie.

Ces différentes contradictions laissent sur une impression de processus de consécration patrimoniale de certains GE cacophonique et inachevé. Mais la cacophonie tient davantage à la complexité du patrimoine qui, pour Françoise Choay<sup>9</sup>, se compose de quatre valeurs que l'on retrouve dans le cas des GE. Elle signale tout d'abord la valeur d'historicité, qui oscille entre la pure nostalgie et le grand récit historique. A Beaulieu, on la trouve d'une part derrière le discours qui fait des GE les emblèmes d'une période essentielle de la modernisation de la France, et d'autre part dans les logiques qui guident la réalisation d'un appartement témoin, support d'un discours qui fait une place significative à la nostalgie. F. Choay signale ensuite la valeur d'exemplarité, du modèle (à imiter) au chef d'œuvre (inimitable), qui peut dériver, lorsqu'elle se vide de tout contenu normatif, vers la valeur d'authenticité. Elle est présente pour Beaulieu dans les mots de ceux qui labellisent le quartier, mais aussi dans les actes des gestionnaires qui tentent de ne pas dénaturer l'ensemble, puis qui l'instaurent en modèle. Vient ensuite en troisième valeur la beauté, elle aussi invoquée pour Beaulieu par les amateurs d'architecture. Enfin, F. Choay signale la valeur d'identité, du patrimoine national au lieu de mémoire pour un groupe ou quelques individus. Là encore, Beaulieu est concerné, d'une part comme emblème d'une certaine idée de l'institution logement social instaurée par les acteurs du mouvement HLM en patrimoine national à préserver, mais aussi d'autre part comme symbole d'un moment important de l'histoire de France (pour les historiens) et de la ville (pour les Stéphanois).

C'est l'accent mis sur les unes ou les autres de ces valeurs qui produit des compositions très diverses qui peuvent s'opposer et créer des contradictions. Ainsi, insister sur le beau place Beaulieu dans les logiques du monument historique. La combinaison de l'identité locale et de

---

<sup>7</sup> Entretien avec l'ex-directeur de Métropole Habitat Saint-Etienne, 28 octobre 2010.

<sup>8</sup> A la question de savoir comment signaler et valoriser les spécificités architecturales de Beaulieu, l'ABF de la Loire évoquait en effet le 8 avril 2005, dans un courriel envoyé aux professionnels et aux membres du conseil scientifique de Saint-Etienne Ville d'art et d'histoire (universitaires, élus et techniciens municipaux, DRAC) : « une réponse possible et en tout cas raisonnable serait de prévoir une prise en compte dans le cadre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), en cours de définition dans la ville. Un périmètre latéral portant sur ce quartier constituerait une reconnaissance par la Ville et par l'Etat de la valeur patrimoniale, dans une époque historique récente certes de cet ensemble. La même démarche a été conclue pour Firminy Vert [...] et ne devrait pas rester un fait unique dans l'agglomération. [...] Pour ma part je ne verrais que des avantages à introduire un périmètre de ZPPAUP sur ce patrimoine déjà labellisé, rapprochant ainsi ce quartier déjà ancien d'autres ZPPAUP telles le Havre, Villeurbanne ».

<sup>9</sup> CHOAY F., 1992, *L'allégorie du patrimoine*, Paris, Seuil, 270 p.

la nostalgie amène au folklorisme et à la promotion des traditions populaires dans les logiques de certains écomusées. Enfin, l'historicité inscrite derrière le grand récit sur le mouvement HLM et les Trente Glorieuses combinée à l'identité nationale et à l'exemplarité du modèle amène à une politique du patrimoine centrée sur la valeur symbolique, qui instaure Beaulieu en emblème à reproduire.

Il se dégage ainsi une grande complexité de représentations, qui tient à la complexité des GE (à la fois formes urbaines, manifestations du logement social et espaces vécus), mais aussi à la diversité des acteurs engagés. Trois types de parties prenantes jouent en effet un rôle essentiel et définissent ainsi le champ de gouvernance de la « valorisation de patrimoine(s) » dans les GE. Les bailleurs propriétaires cherchent d'abord à optimiser les flux (économiques, de populations) qu'ils contrôlent. Ils peuvent valoriser les dimensions culturelles dans les logiques du monument historique (exposition, protection), mais dans la limite du raisonnable pour eux, puisqu'il n'est pas dans leur intérêt de prendre en charge des contraintes externes (réglementation du patrimoine) qui bénéficieront d'abord à la collectivité et qui ne leur profiteront donc qu'indirectement et à long terme.

Les acteurs du système de conservation (institutions du patrimoine culturel), dans la logique du monument historique, et les acteurs économiques du tourisme (ici la RUL, les offices de tourisme, Saint-Etienne Ville d'art et d'histoire), ne sont pas proches des GE, au sens géographique puisqu'ils sont souvent loin du niveau local ou du GE, mais aussi au sens de la gestion puisqu'ils ne sont pas propriétaires des GE (sauf à penser que la beauté de ces derniers appartient à tous), et ont donc du mal à faire passer auprès d'acteurs locaux des intérêts globaux et à long terme avant des intérêts à court terme (la conservation de la mémoire urbaine du pays, de potentielles retombées touristiques), leur intervention pouvant même passer pour une confiscation.

Les résidents peuvent être concernés par la démarche dans les logiques du monument historique selon l'usage qui en sera fait, mais force est par contre de reconnaître que, à part lorsqu'ils sont de couches moyennes comme à Firminy ou à la cité Tony-Garnier, ils ne se sentent pas concernés ni sensibles. Au-delà du constat et de l'évidence, il y a là une barrière socioculturelle qui peut faire l'objet d'un sujet de poursuite de cette recherche. Par ailleurs, une partie des habitants, les plus pauvres, y compris culturellement parlant, sont purement exclus des processus de fabrication de patrimoine et d'institutionnalisation de mémoires.

La multiplicité des démarches, mais aussi les malentendus (tous les acteurs parlent de patrimoine, mais tous n'y voient pas la même chose) et les contradictions laissent sur un constat de processus de reconnaissance et consécration patrimoniale ni serein ni mené collégialement, ce qui lui donne un goût d'inachevé. Sans doute cela est-il à mettre en parallèle avec la conflictualité et les débats qui traversent les GE de logements sociaux. La conflictualité porte sur les usages, le principal débat reposant sur la population à loger<sup>10</sup>. Elle porte aussi sur les représentations, le logement social étant vu aussi bien comme un élément positif du quotidien français que comme une source de bien des maux<sup>11</sup>. De plus, la conflictualité se double d'une actualité qui place le logement social dans les faits divers, qu'il s'agisse par exemple des récurrentes émeutes urbaines dans des GE. Sans doute faut-il voir dans ces tensions et débats un cadre non propice pour assumer sereinement, collégialement et avec recul cet héritage dans sa complexe globalité, la mise à distance étant pourtant analysée comme M. Rautenberg comme indispensable à la fabrication patrimoniale<sup>12</sup>.

---

<sup>10</sup> Mais l'on peut en citer d'autres telles cette inadéquation à la concurrence européenne telle que définie dans les accords de Bretton Woods qui met en cause la légitimité du logement social.

<sup>11</sup> Un sondage IPSOS de 2000 révèle que 70 % des Français pensent que les HLM ne sont pas agréables à vivre.

<sup>12</sup> RAUTENBERG M., 2003, *La rupture patrimoniale*, Paris, A la croisée, 174 p.





**> DEFINITIONS, METHODOLOGIE ET POSTURE.**

BLANC J-N., BONILLA M., et TOMAS F., 2003, *Les grands ensembles, une histoire qui continue*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, 260 p.

COUDROY DE LILLE L., 2002, « Le 'grand ensemble' et ses mots », dans : SEGAUD M., BRUN J., DRIANT J-C. (dir.), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, pp. 35-43.

DRIANT J-C., 2002, « Le logement social », dans : SEGAUD M., BRUN J., DRIANT J-C. (dir.), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, pp. 268-272.

GRAFMEYER Y., 2005, *Sociologie urbaine*, Paris, Armand Colin, 128 p.

TOMAS F., 2004, *Les temporalités des villes*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, 219 p.

VIEILLARD-BARON H., 2002, « Sur l'origine des grands ensembles », dans : SEGAUD M., BRUN J., DRIANT J-C. (dir.), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, pp. 45-62.

**> HISTOIRE DE L'HABITAT SOCIAL ET DES GRANDS ENSEMBLES (ST-ETIENNE ET FRANCE).**

AMRANI Y., BEAU S., 2005, *Pays de malheur !, un jeune de cité écrit à un sociologue*, Paris, La Découverte, 256 p.

ARCHER C., 2010, *Parcours résidentiels des familles des quartiers en renouvellement urbain : le cas de Pierre Loti à Saint-Etienne*, mémoire pour l'obtention du master 1 Territoires, patrimoines, environnement, Université Jean Monnet, Saint-Etienne, 88 p.

AUTECHAUD A-M., TOMAS F., 1972, *Le problème des taudis*, Dossier du Centre Interdisciplinaire d'Etudes et de Recherches sur les Structures Régionales, 166 p.

AULAGNER R., 2002, *Cités minières – cités jardins : le logement des ouvriers mineurs par la compagnie R.M.F. (1875-1945)*, Saint-Etienne, 138 p.

- AVENEL C., 2004, *Sociologie des 'quartiers sensibles'*, Paris, Armand Colin, 127 p.
- BONETTI M., 2004, « Les risques de dérive dans la transformation des grands ensembles », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°97, pp. 35-42.
- BONNEVILLE M., 2004, « Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°97, pp. 7-17.
- BONVALLET C., BRUN J., SEGAUD M., 2000, *Logement et habitat, bibliographie commentée*, Paris, La Documentation française, 251 p.
- CHAMBOREDON J-C., LEMAIRE M., 1970, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de sociologie*, 11-1, pp. 3-33.
- CHARRE A., 1983, *Art et urbanisme*, Collection Que sais-je ?, Paris, Presses Universitaires de France, 127 p.
- COLSON D., NIZEY J., ROUX J., 1993, *Un quartier industriel à Saint-Etienne, le Marais entre histoire et planification*, Lyon, Editions lyonnaises d'art et d'histoire, 122 p.
- COMMERE R., 2000, *Mémoires d'acier en Ondaine, histoire d'un site métallurgique en région stéphanoise, du martinet à la haute technologie*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, 205 p.
- COLLECTIF, 1995, *Les Lamaizières, architectes à Saint-Etienne*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, 111 p.
- DENEFFLE S., BRESSON S., DUSSUET A., ROUX N., 2006, *Habiter Le Corbusier. Pratiques sociales et théorie architecturale*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, 310 p.
- DESJARDINS X., 2008, « Le logement social au temps du néolibéralisme », *Métropoles*, n°4 [<http://metropoles.revues.org/3022>], consulté le 28 avril 2010.
- DESOUICHE M-T., 1975, *De la réalité de 'quartier' dans une banlieue nouvelle. Un exemple : la 'Muraille de Chine' à Saint-Etienne*, mémoire de recherche, institut des sciences appliquées de Lyon, vol. I et II, 308 p.
- DE VILLANOVA R., 2002, « Logement et immigration », dans : SEGAUD M., BRUN J., DRIANT J-C. (dir.), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, pp. 262-267.
- DRIANT J-C., « Les politiques du logement », 2002, dans : SEGAUD M., BRUN J., DRIANT J-C. (dir.), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, pp. 333-337.
- DUBET F., LAPEYRONNIE D., 1992, *Les quartiers d'exil*, Paris, Seuil, 251 p.
- DUFAUX F., FOURCAUT A. (dir), *Le monde des grands ensembles*, Creaphis, 2004, Paris, 251 p.
- EDOU E., 1998, *Les HLM*, Paris, Economica, 112 p.

- EVENO C., 1984, « Saint-Etienne, la ZUP aux urnes », dans : *Banlieues fragiles*, Paris, Centre national d'art et de culture Centre Pompidou, pp. 47-58.
- FAURE P., 1977, *Histoire d'une ville*, Saint-Etienne, Imprimerie Dumas, 139 p.
- FAURE S., 2006, « De quelques effets sociaux des démolitions d'immeubles. Un grand ensemble HLM à Saint-Etienne », *Espaces et sociétés*, n°124-125, pp. 191-206.
- FOURNIAL E., 1976, *Saint-Etienne, histoire de la ville et de ses habitants*, Horvath, Saint-Etienne, 426 p.
- FROUARD H., 2008, *Du coron au HLM, patronat et logement social (1894-1953)*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, 187 p.
- KADDOUR R., 2002, *Le grand ensemble de Montchovet après la démolition de la Muraille de Chine*, mémoire pour l'obtention de la maîtrise de géographie, Université Jean Monnet, Saint-Etienne, 101 p.
- KADDOUR R., 2008, « Grands ensembles du sud-est de Saint-Etienne : un constat d'évolutions contrastées », dans : *Saint-Etienne mutations, lieux – enjeux - acteurs*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, pp. 102-104.
- KAMOUN P., 2005, « Financement du logement social et évolutions de ses missions », *Informations sociales*, n° 123, pp. 20-33, [[www.cairn.info/revue-informations-sociales-2005-3-page-20.htm](http://www.cairn.info/revue-informations-sociales-2005-3-page-20.htm)], consulté le 15 octobre 2010.
- LAHMINE N., 2002, « Grands ensembles », dans : SEGAUD M., BRUN J., DRIANT J-C. (dir.), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, pp. 208-209.
- LAHMINE N., 2004, « La démolition du logement social, l'expérience de Grande-Synthe », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°97, « Renouvellements urbains », pp. 43-50.
- LAPEYRONNIE D., 2008, *Ghetto urbain, ségrégation, violence, pauvreté en France aujourd'hui*, Paris, Robert Laffont, 625 p.
- LEVY J-P., BACQUE M-H., 2002, « Les logements sociaux et leur peuplement : le sens d'un paradoxe », dans : SEGAUD M., BRUN J., DRIANT J-C. (dir.), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, pp. 273-277.
- MASBOUNGI A. (dir.), 2005, *Régénérer les grands ensembles*, Paris, Editions de La Villette, 159 p.
- MASBOUNGI A., DE GRAVELAINE F., 2006, *Construire un projet de ville : Saint-Etienne in progress*, Paris, Le Moniteur, 112 p.
- MAURIN E., 2004, *Le ghetto français*, Paris, Seuil, 96 p.



- MICOUD A., ION J., NIZEY J., PERONI M., MOUTON J-L., 1986, *Une opération de développement social des quartiers : l'ainsi-nommé Montchovet. La question de la représentation*, Saint-Etienne, CRESAL, 206 p.
- MONCHALIN S., 1984, *La rénovation du quartier Tarentaize, un exemple d'intégration de l'habitat social en centre-ville*, mémoire de géographie, Université de Lyon III, 137 p.
- MONNIER G., 2006, « En attendant l'âge d'or : le logement des salariés en France dans les années 1950-1960 » dans : GUILLOT Xavier (dir.), *Habiter la modernité*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, pp. 21-35.
- MOREL-JOURNEL C., 2008, « Le 'renouvellement urbain' pris au mot » dans : COLLECTIF, *Saint-Etienne mutations, lieux – enjeux – acteurs*, Publications de l'Université de Saint-Etienne, pp. 91-97.
- MOSCATO S., 2008, *Le cantonnement*, Saint-Etienne, Site Couriot – Musée de la Mine de Saint-Etienne, np.
- PAYEN C., PROST-ROMAND R., 2007, *Histoire(s) de relogement*, Paris, L'Harmattan, 145 p.
- SEGAUD M., BRUN J., DRIANT J-C. (DIR.), 2002, *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, 451 p.
- STEBE JM., 1995, *La réhabilitation de l'habitat social en France*, Paris, Presses Universitaires de France, 127 p.
- STEBE JM, 2007, *Le logement social en France, Que sais-je ?*, Paris, Presses Universitaires de France, 128 p.
- TABET J., 1999, « La résidentialisation du logement social à Paris », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°83-84, pp. 155-163.
- TELLIER T., 2007, *Le temps des HLM 1945-1975*, Paris, Autrement, 219 p.
- THOMAS E., 1992, *Politiques urbaines et transformations socio-spatiales, l'exemple stéphanois 1977-1991*, Thèse de doctorat de géographie, Université de Saint-Etienne, 438 p.
- TOMAS F., 1985, « Quartiers anciens et stratégie urbaine, d'une crise à l'autre, vu de Saint-Etienne », *Revue de géographie de Lyon*, vol 60/3, pp. 171-203.
- TOMAS F., 1996, « Paysage urbain et aménagement », dans : COLLECTIF, *Lire le paysage, lire les paysages*, Saint-Etienne, CIEREC, pp. 291-304.
- TOMAS F., 1986, « De la cité spécifique au grand ensemble, le travail social comme pierre de touche », dans VANT A. (dir.), *Marginalité sociale, marginalité spatiale*, Paris, Editions du CNRS, pp.64-74.
- VANT A., 1974, *Les grands ensembles du sud-est de Saint-Etienne : essai de géographie sociale*, Saint-Etienne, CIER-SR, dossier n°9, 78 p.

VANT A., 1981, *Imagerie et urbanisation, recherches sur l'exemple stéphanois*, Saint-Etienne, Centre d'Etudes Foréziennes, 661 p.

VIEILLARD-BARON H., 1997, *Les banlieues*, Paris, Domino Flammarion, 128 p.

VILLE DE SAINT-ETIENNE, 2000, *Saint-Etienne, Contrat de ville 2000-2006, Grand projet de ville*, dossier de candidature, 152 p.

> **GRANDS ENSEMBLES ET PATRIMOINE ARCHITECTURAL.**

AMOUGOU E., 2006, *Les grands ensembles, un patrimoine paradoxal*, Paris, L'Harmattan, 175 p.

BEGHAIN P., 1998, *Le patrimoine : culture et lien social*, Paris, Presses de Sciences Po, 116 p.

BELMONT Y., 2006, « Les leçons de l'inventaire de l'architecture du XX<sup>e</sup> siècle en Rhône-Alpes », dans : GUILLOT Xavier (dir.), *Habiter la modernité*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, pp. 157-164.

BLANCHON B., AUDOUY M., THIBAUT E., 1998, *Pratiques paysagères en France de 1945 à 1975 dans les grands ensembles d'habitation*, rapport, Versailles, Ecole nationale supérieure du paysage, commanditaire : Plan construction et architecture, 98 p.

BLANCHON B., 1997, « Les paysagistes en France depuis 1945, l'amorce d'une indiscipline ou la naissance d'une profession », dans : PICON-LEFEBVRE V. (dir.), *Les espaces publics modernes, situations et propositions*, Paris, Le Moniteur, pp. 121-210.

BLANCHON B., 1999, « Les paysagistes français de 1945 à 1975 », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°85, pp. 20-29.

BONILLA M., VALLAT D., 1987, *Les immeubles d'appartements modernes, Saint-Etienne, 1923-1939*, Saint-Etienne, CEF / EASE, 203 p.

BONILLA M., TOMAS F., VALLAT D., 1989, *Cartes et plans, Saint-Etienne du XVIII<sup>e</sup> siècle à nos jours, 200 ans de représentation d'une ville industrielle*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, 179 p.

BONILLA M., TOMAS F., VALLAT D., 1993, *L'immeuble collectif des années 1950*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, 166 p.

BONILLA M., TOMAS F., VALLAT D., 1994, *Saint-Etienne au XIX<sup>e</sup> siècle*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, 209 p.

- BOUCHE N., 1998, « Tourisme et patrimoine urbain : les grandes interrogations », dans : CAZES G. ET POTIER F., *Le tourisme et la ville : expériences européennes*, Paris, L'Harmattan, pp.73-80.
- BOURDIN A., 1996, « Sur quoi fonder les politiques du patrimoine urbain ? Professionnels et citoyens face aux témoins du passé », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°72, pp. 6-13.
- CASTELLS M., 1975, *Luttes urbaines et pouvoir politique*, Paris, François Maspero, 123 p.
- CHARBONNIER V., 2001, *Saint-Etienne, traces d'histoire*, collection Les patrimoines, Editions du Dauphiné libéré, 51 p.
- CHASSEL F., « L'habitat social depuis 1945, une production en mal de reconnaissance » dans : 2008, *Faut-il protéger les grands ensembles ?*, rapport de la Direction de l'Architecture et du Patrimoine, pp. 9-11.
- CHOAY F., 1992, *L'allégorie du patrimoine*, Paris, Seuil, 270 p.
- COLARDELLE M., 1992, « La dimension économique du patrimoine culturel », dans : NEYRET R. (dir), *Le patrimoine, atout du développement*, Lyon, Presses universitaires de Lyon, pp. 45-47.
- COLLECTIF, 2001, *Un présent qui passe, Valoriser le patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle*, Lyon, Editions du CERTU, 191 p.
- COLLECTIF, 2005, *Aux Courtillières, histoires singulières et exemplaires*, Paris, CREAPHIS, 251 p.
- COLLECTIF, 2005, *100 % Vingtième. Le patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle en Rhône-Alpes*, Lyon, EMCC / Hebdo Editions, 117 p.
- COLLECTIF, 2006, *Les HLM, témoins et acteurs de leur temps*, Paris, Union sociale pour l'habitat, 195 p.
- COLLECTIF, 2010, *1945-1975. Une histoire de l'habitat. 40 ensembles « Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle »*, Paris, Beaux arts éditions, 96 p.
- COMITE DES GRANDS PRIX NATIONAUX DE L'ARCHITECTURE, 2008, *Faut-il protéger les grands ensembles ?*, rapport de la Direction de l'Architecture et du Patrimoine, 125 p.
- COMMENGE F. (DIR.), FERAULT M-A., CONDOU A., 2008, *Elaboration des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager. Guide pratique*, Ministère de la culture et de la communication, 67 p., [<http://www.culture.gouv.fr/culture/organisation/dapa/guidezzaup08bat.pdf>], consulté le 21 mars 2011.
- COUSIN O., POUVREAU X., *Le maire et l'architecte*, film, 52 minutes, Pirouette Films, 2007.

- DENEFFLE S., 2005, « Habiter le patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle : l'exemple de la 'Maison Radieuse' de Le Corbusier à Rezé-les-Nantes », dans : GRAVARI-BARBAS M. (dir.), *Habiter le patrimoine : enjeux, approches, vécu*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, pp. 51-62.
- DENEFFLE S., BRESSON S., DUSSUET A., ROUX N., 2006, *Habiter Le Corbusier, pratiques sociales, et théories architecturales*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, 311 p.
- DUFAUX F., FOURCAUT A., SKOUTELSKY R., 2003, *Faire l'histoire des grands ensembles, bibliographie 1950-1980*, Lyon, Editions ENS, 207 p.
- FABRE D., IUSO A. (dir.), 2009, *Les monuments sont habités*, Paris, Editions de la Maison des sciences de l'homme, 336 p.
- GAY G., 2008, « De Firminy-Vert à Le Corbusier Ville : la construction d'un patrimoine paradoxal », dans : GUILLOT Xavier (dir.), *Firminy, Le Corbusier en héritage*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, pp. 133-153.
- GAY G., 2008, « Réalité et faux-semblants du patrimoine urbain », dans : COLLECTIF, *Saint-Etienne mutations, lieux – enjeux - acteurs*, Publications de l'Université de Saint-Etienne, pp. 56-59.
- GRAS P., KADDOUR R., 2008, *HLM et patrimoine : l'héritage de l'habitat social dans la Loire*, Lyon, Lieux-dits, 141 p.
- GRAVARI-BARBAS M. (dir), 2005, *Habiter le patrimoine : enjeux, approches, vécu*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, 618 p.
- GRAVARI-BARBAS M. et GUICHARD-ANGUIS S. (dir.), 2003, *Regards croisés sur le patrimoine dans le monde à l'aube du XIX<sup>e</sup> siècle*, Paris, Presses de l'Université de Paris-Sorbonne, 952 p.
- GUILLOT X. (dir.), 2006, *Habiter la modernité*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne 226 p.
- GUILLOT X. (dir.), 2008, *Firminy, Le Corbusier en héritage*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, 215 p.
- GREFFE X., 2000, « Le patrimoine comme ressource pour la ville », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 86, pp. 29-38.
- JAMOT F., MARX J., AUDIBERT M., DENANTE S., 2003, *La protection des immeubles au titre des Monuments historiques, Manuel méthodologique*, Ministère de la culture et de la communication, direction de l'architecture et du patrimoine, [<http://www.culture.gouv.fr/culture/infos-pratiques/guides/dapa-protection/introduction.pdf>], consulté le 19 avril 2010.
- JEUDY HP. (dir.), 1990, *Patrimoines en folie*, Paris, Editions de la Maison des sciences de l'homme, 297 p.

- KADDOUR R., 2004, *Processus de patrimonialisation du logement social. L'exemple du grand ensemble de Beaulieu à Saint-Etienne*, mémoire pour l'obtention du master 2 Territoires, patrimoines, environnement, Université Jean Monnet, Saint-Etienne, 88 p.
- KADDOUR R., 2006, « Processus de patrimonialisation de l'habitat social : l'exemple du grand ensemble de Beaulieu (Saint-Etienne) », dans : *Habiter la modernité*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, pp. 177-187.
- LABAUME V., 2010, *Zupçons, une archéologie des désirs*, Paris, Semiose Editions, 183 p.
- LACOMBE P., 2002, « Le patrimoine maritime, frénésie et/ou contournement ? » dans : PERON F. (dir.), *Le patrimoine maritime. Construire, transmettre, utiliser, symboliser les héritages maritimes européens*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, 538 p.
- LAPLANTE M., 1992, « Le patrimoine en tant qu'attraction touristique : histoire, possibilités et limites », dans : NEYRET R. (dir.), *Le patrimoine, atout du développement*, Lyon, Presses universitaires de Lyon, pp. 49-61.
- LENGERAU E., 2010, « La recherche architecturale et urbaine, une histoire de quarante ans », *Culture et recherche*, n°122-123, [[http://www.culture.gouv.fr/culture/editions/documents/cr122-123\\_p46-55.pdf](http://www.culture.gouv.fr/culture/editions/documents/cr122-123_p46-55.pdf)], consulté le 8 janvier 2011.
- LINOSSIER R., RUSSEIL S., VERHAGE R., ZEPF M., « Effacer, conserver, transformer, valoriser. Le renouvellement urbain face à la patrimonialisation », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 97, pp. 23-26.
- LOYER F., 1997, « Architecture du XX<sup>e</sup> siècle : domaine du patrimoine ? », *Revue de l'art*, n°118, pp 5-7.
- MARREY B., 2004, *Guide Rhône-Alpes de l'architecture du XX<sup>e</sup> siècle*, Lyon, Editions Picard, 341 p.
- MICOUD A., ROUX J., 1996, « L'architecture en procès de réhabilitation. Réflexions sur l'appropriation patrimoniale des traditions constructives », *Les Annales de la recherche urbaine*, « Patrimoine et modernité », n°72, Paris, pp 136-143.
- MONNIER G., 2000, *L'architecture moderne en France, Tome 3 : de la croissance à la compétition, 1967-1999*, Paris, Editions Picard, 310 p.
- MONNIER G., 1998, « Un patrimoine controversé : les édifices du XX<sup>e</sup> siècle », dans : ANDRIEUX J.-Y. (dir.), *Patrimoine et société*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, pp. 123-131.
- MONNIER G., 2004, *L'architecture du XX<sup>e</sup> siècle, un patrimoine*, Paris, Scérén, 234 p.
- PANERAI P., CASTEX J., DEPAULE JC., 1997, *Formes urbaines, de l'îlot à la barre*, Marseille, Editions Parenthèses, 196 p.
- PEYRE P., 2006, *100 sites en enjeux, l'héritage industriel de Saint-Etienne et de son territoire*, Saint-Etienne, Site Couriot – Musée de la Mine de Saint-Etienne, 463 p.

- PINÇON M., PINÇON-CHARLOT M., 2000, *Sociologie de la bourgeoisie*, Paris, La Découverte, 121 p.
- PINÇON M., PINÇON-CHARLOT M., 2002, « Le patrimoine habité », dans : SEGAUD M. (dir.), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, pp. 319-323.
- PINÇON-CHARLOT M., PINÇON M., 2004, *Sociologie de Paris*, Paris, La Découverte, 117 p.
- PINÇON-CHARLOT M., PINÇON M., 2002, « Le patrimoine habité », dans : SEGAUD M., BRUN J., DRIANT J-C. (dir.), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, p. 319-322.
- PINÇON M., PINÇON-CHARLOT M., 2007, *Les ghettos du gotha*, Paris, Seuil, 295 p.
- POMIAN K., 1990, « Musée et patrimoine », dans : JEUDY H-P, *Patrimoines en folie*, Paris, Editions de la Maison des Sciences de l'Homme, pp 177-198.
- POUVREAU B., 2011, « Faut-il 'patrimonialiser' les grands ensembles ? », *Métropolitiques*, [<http://www.metropolitiques.eu/faut-il-patrimonialiser-les-grands.html>], consulté le 1 avril 2011.
- RAGOT G., 2009, *Utopies réalisées, un autre regard sur l'architecture de XX<sup>e</sup> siècle, cinq sites en région urbaine de Lyon*, Paris, Somogy éditions d'art, 159 p.
- RAUTENBERG M., 2003, *La rupture patrimoniale*, Paris, A la croisée, 174 p.
- SEMMOUD N., 2005, « Valorisation patrimoniale et changement social : un pléonasme ? », dans : GRAVARI-BARBAS M. (dir), *Habiter le patrimoine : enjeux, approches, vécu*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, pp. 265-278.
- SOCIETE D'HISTOIRE DU CHAMBON-FEUGEROLLES, 2008, *Mon quartier !... Bouchet-Romière*, bulletin n°55, Le Chambon-Feugerolles, 58 p.
- SOUCY C., 1996, « Le patrimoine ou l'avers de l'aménagement ? », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°72, pp. 144-153.
- TOMAS F., 2004, *Variations autour du patrimoine, un cas d'école : le Forez*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, 301 p.
- TOULIER B., 1997, *Mille monuments du XX<sup>e</sup> siècle en France. Le patrimoine protégé au titre des monuments historiques*, Paris, Editions du patrimoine, 416 p.
- VAYSSIÈRE B., 1988, *Reconstruction-déconstruction. Le hard french ou l'architecture des Trente glorieuses*, Paris, Péricard, 327 p.
- VAYSSIÈRE B., 2002, « Pour une patrimonialisation délibérée », propos recueillis par ZIMMERMANN A., revue *Urbanisme*, dossier « Le grand ensemble, histoire et devenir », n°322, pp 77-78.

VESCHAMBRE V., 2000, « Firminy-Vert et le 'site Le Corbusier' : vers une esthétisation du grand ensemble ? », *Cahiers de la Méditerranée*, n°60, juin, pp. 133-156.

VESCHAMBRE V., 2002, « Une mémoire urbaine socialement sélective, réflexions à partir de l'exemple d'Angers », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°92, pp. 65-74.

VESCHAMBRE V., 2005, « Effacement et réappropriation de l'habitat populaire dans les centres anciens patrimonialisés : les exemples du Vieux-Mans et de la Doutre à Angers », dans : GRAVARI-BARBAS M. (dir.), *Habiter le patrimoine : enjeux, approches, vécu*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, pp. 245-263.

VESCHAMBRE V., 2008, « L'unité d'habitation de Firminy, le 'Corbu' en héritage : entre contraintes et atouts », dans : GUILLOT X. (dir.), *Firminy, Le Corbusier en héritage*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, pp. 53-74.

VESCHAMBRE V., 2008, *Traces et mémoires urbaines*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, 315 p.

#### > MEMOIRES DE GRANDS ENSEMBLES.

ASSOCIATION DES CASTORS DE VILLEBŒUF, 2004, *Les castors de Villebœuf-le-Haut*, Saint-Etienne, 80 p.

BARETTE C., BEVE A., BINETTE R., GAUDET E., PAQUETTE P., 1986, « Créer la fierté pour se prendre en charge », revue *Possibles*, volume 11, n°1 « La paix à faire », pp. 155-165.

BEGAG A., 1986, *Le gone du Chaâba*, Paris, Seuil, 238 p.

BINETTE R., 2004, « Fier monde : un écomusée pour exposer son histoire », revue *Pour*, n°181, mars 2004, pp. 60-64.

BLANCHARD P., LEMAIRE S., 2003, *Culture coloniale, 1871-1931, la France conquise par son Empire*, Paris, Editions Autrement, 253 p.

BLANCHARD P., LEMAIRE S., 2004, *Culture impériale, 1931-1961, les colonies au coeur de la République*, Paris, Editions Autrement, 276 p.

BLANCHARD P., BANCEL N., 2005, *Culture post-coloniale, 1961-2006, traces et mémoires coloniales en France*, Paris, Editions Autrement, 287 p.

BLANCHARD P., BANCEL N., 2007, *De l'indigène à l'immigré*, Paris, Gallimard, 127 p.

COLLECTIF, 2002, *Publics et musées*, n° 17-18 « L'écomusée : rêve ou réalité », Lyon, Associations Publics et musées, Presses universitaire de Lyon, 248 p.

- COLLEGE DE BEAULIEU (atelier d'écriture), 1995-96, *Lila au fil des mots...*, Saint-Etienne, 69 p.
- DAVALLON J., « Le patrimoine témoin ? », dans : *Hôpital et musée*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, pp 17-24.
- DELARGE A., 2002, « Des écomusées : retour à la définition et évolution », *Publics et musées*, n° 17-18 « L'écomusée : rêve ou réalité », Lyon, Associations Publics et musées, Presses universitaire de Lyon, pp. 139-155.
- DI CICCIO G., 2002, *Casque bleu, journal de bord à la Muraille de Chine*, Saint-Etienne, Abribus Editions, 87 p.
- DUCHENE F. (dir), 2009, *Cités ouvrières en devenir. Ethnographie d'anciennes enclaves industrielles*, Presses Universitaires de Saint-Etienne, Saint-Etienne, 270 p.
- ECOLE DE MONTCHOVET, COLLEGE JEAN DASTE, 1999, *Murmures de Murailles*, Saint-Etienne, 91 p.
- FORET C. (coord.), 2007, *Travail de mémoire et requalification urbaine*, Paris, Editions de la DIV, 178 p.
- JOUENNE N., 2005, *La vie collective des habitants du Corbusier*, L'Harmattan, Paris, 160 p.
- JOUENNE N., 2007, *Dans l'ombre du Corbusier, ethnologie d'un habitat collectif ordinaire*, L'Harmattan, Paris, 154 p.
- KADDOUR R., SANQUER C., TURGEON A., 2005, *Beaulieu, patrimoine urbain du XXe siècle*, Saint-Etienne, Editions de la Ville de Saint-Etienne, 55 p.
- KAUFMANN J-C., 1983, *La vie HLM, usages et conflits*, Paris, Les éditions ouvrières, 182 p.
- MOREL-JOURNEL C., 2007, « Saint-Etienne, conflits de mémoire. Montreynaud ou la question de l'espace et du destin communs », dans : FORET C. (coord.), 2007, *Travail de mémoire et requalification urbaine*, Paris, Editions de la DIV, pp.32-34.
- MORISSE F., 2005, *ZUP ! Petites histoires des grands ensembles*, Montreuil, L'insomniaque, 187 p.
- ODIN M., 2006, *Une aventure passionnante et constructive, récit anecdotique d'un administrateur locataire d'organisme HLM*, Lyon, Editions EMCC, 215 p.





> **LE MONDE HLM.**

**La directrice de l'ARRA HLM**, juin 2006, ARRA HLM, Lyon.

**Le président d'AMOS 42 et directeur de Métropole habitat Saint-Etienne**, juillet 2006, Métropole habitat Saint-Etienne, Saint-Etienne.

**Le directeur de Loire habitat**, juillet 2006, Loire habitat, Saint-Etienne.

**Le directeur du Toit forézien**, juillet 2006, le Toit forézien, Saint-Etienne.

**Le directeur de Bâtir et Loger**, juillet 2006, Bâtir et Loger, Saint-Etienne.

**Le conseiller pour les relations avec les associations d'habitants de l'Union sociale pour l'Habitat, historien du logement social**, 20 février 2007, Union sociale pour l'Habitat, Paris.

**Le responsable de l'antenne stéphanoise d'Alliade habitat**, 3 décembre 2009, Alliade habitat, Saint-Etienne.

> **LE PROJET URBAIN POUR LES GE DU SUD-EST DE SAINT-ETIENNE.**

**L'élu référent pour les quartiers sud-est**, mars 2004, Hôtel de Ville, Saint-Etienne.

\* **Le directeur de Métropole habitat Saint-Etienne**, 28 octobre 2008, Métropole habitat Saint-Etienne, Saint-Etienne.

**Le responsable des opérations de renouvellement urbain dans les GE du sud-est à Métropole habitat Saint-Etienne**, 30 novembre 2008, Métropole habitat Saint-Etienne, Saint-Etienne.

\* **Le directeur de Métropole habitat Saint-Etienne**, 2 mars 2010, Métropole habitat Saint-Etienne, Saint-Etienne.

---

<sup>13</sup> Les entretiens précédés d'un \* sont transcrits en annexes.

\* **La responsable du service relogement à Métropole habitat Saint-Etienne**, 12 mars 2010, Métropole habitat Saint-Etienne, Saint-Etienne.

> **L'HABITAT POPULAIRE STEPHANOIS VECU.**

**Mme C., habitante de Beaulieu depuis les années 50**, novembre 2003, domicile de Mme C., Saint-Etienne.

**Mme T., habitante de Beaulieu depuis les années 50**, mars 2005, amicale laïque de Beaulieu, Saint-Etienne.

**M. G., habitant de Beaulieu depuis les années 50**, mars 2005, amicale laïque de Beaulieu, Saint-Etienne.

**Mme A.**, ancienne habitante des Batignolles (Saint-Etienne), 18 février 2009, appartement reconstitué de Beaulieu, Saint-Etienne.

**M. et Mme V., habitants de Beaulieu depuis les années 50**, mars 2008, domicile de M. et Mme V., Saint-Etienne.

**M. et Mme R., habitants de Beaulieu depuis les années 50**, avril 2009, domicile de M. et Mme R., Saint-Etienne.

\* **La présidente de l'Amicale des locataires de Montchovet**, 1<sup>er</sup> février 2010, domicile de la présidente, Saint-Etienne.

**Alain Balembois, architecte (Ecoloquipe 75)**, mars 2008, agence Ecoloquipe 75, Saint-Etienne.

\* **L'ancien directeur de l'école primaire de Montchovet**, 14 janvier 2009, domicile de l'ancien directeur, Saint-Etienne.

> **LA REHABILITATION DE BEAULIEU EN 1999-2000.**

**Le directeur de Métropole habitat Saint-Etienne**, 21 octobre 2010, Métropole habitat Saint-Etienne, Saint-Etienne.

**Le directeur de Murs-Murs, association chargée de la réalisation des fresques de Beaulieu**, 21 mars 2010, entretien téléphonique.

**Mario Ferraz, architecte de la réhabilitation de Beaulieu (1999-2000)**, échanges de courriels les 5 et 7 mars 2011.

> **HISTOIRE DE LA FABRICATION DU PATRIMOINE STEPHANOIS.**

**Le conservateur du Musée de la Mine**, 10 novembre 2006, Musée de la Mine, Saint-Etienne.

\* **L'animatrice de l'architecture et du patrimoine de Saint-Etienne Ville d'art et d'histoire**, 22 septembre 2008, Direction des Affaires culturelles, Ville de Saint-Etienne, Saint-Etienne.

**Jacqueline Bayon, professeur d'histoire moderne et contemporaine**, 20 octobre 2010, Université de Saint-Etienne, Saint-Etienne.

\* **Daniel Vallat, ancien enseignant à l'Ecole d'architecture de Saint-Etienne**, 21 octobre 2010, domicile de Daniel Vallat, Saint-Etienne.

> **FIRMINY-VERT ET SON PATRIMOINE.**

\* **Le directeur de l'OPH de Firminy**, 15 mai 2008, OPH de Firminy, Firminy.

\* **L'Architecte des bâtiments de France de la Loire**, 20 octobre 2010, Service départemental d'Architecture et Patrimoine, Saint-Etienne.

**Le conservateur municipal du patrimoine de Firminy**, 22 octobre 2010, Maison de la culture, Firminy.

\* **L'adjoint délégué au patrimoine et aux grands travaux et l'adjoint délégué au logement et à l'urbanisme de la Ville de Firminy**, 10 novembre 2010, dans un restaurant, Firminy.

> **LA REHABILITATION DE L'ANCIENNE CITE DE LA ROMIERE.**

\* **Le directeur et la responsable du suivi administratif et financier des projets ANRU de l'OPAC de l'Ondaine**, 15 octobre 2008, OPAC de l'Ondaine, Le Chambon-Feugerolles.

\* **Le responsable de la cellule Politique de la ville et Rénovation urbaine**, Service « Ville et habitat » de la DDE de la Loire, Saint-Etienne, 31 octobre 2008.

**L'ancien directeur de la DDE de la Loire**, 23 janvier 2009, entretien téléphonique.

> **LA REHABILITATION DE LA CITE TONY-GARNIER.**

**L'ancien responsable de la réhabilitation de la cité Tony-Garnier à l'OPAC du Grand Lyon**, 29 janvier 2007, OPAC du Grand Lyon, Lyon.

**Le directeur du musée urbain Tony Garnier (Lyon), 15 janvier 2008, logement de fonction du directeur, Lyon.**

**> LE SERPENTIN D'EMILE AILLAUD**

**Le chargé de mission « Logement social et patrimoine » du Conseil général de Seine-Saint-Denis, 26 mars 2008, Conseil général de Seine-Saint-Denis, Pantin.**





---

## Abréviations

ADEME : agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie  
AIMV : agir, innover, mieux vivre (association d'aide à domicile)  
AGASEF : association de gestion de l'action sociale des ensembles familiaux  
ANAH : agence nationale pour l'amélioration de l'habitat  
ANRU : agence nationale pour la rénovation urbaine  
AMO2SM : association des maîtres d'ouvrages sociaux de Saint-Etienne Métropole.  
AMSE : archives municipales de Saint-Etienne  
APL : aide personnalisée au logement  
AQU : atelier de qualité urbaine  
ARQUASE : association pour la réanimation des quartiers anciens de Saint-Etienne  
ARRA HLM : association des organismes d'HLM de la région Rhône-Alpes  
AUA : atelier d'urbanisme et d'architecture  
AVAP : aire de mise en valeur du patrimoine  
BTP : bâtiment et travaux publics  
CAF : caisse d'allocations familiales  
CALL : centre amélioration logement de la Loire  
CAUE : conseil en architecture, urbanisme et environnement  
CDC : caisse des dépôts et consignations  
CES : collège d'enseignement secondaire  
CHPL : centre hospitalier privé de la Loire  
CIAM : congrès international d'architecture Moderne  
CIFRE : convention industrielle de formation par la recherche en entreprise  
CIVSE : compagnie immobilière de la Ville de Saint-Etienne  
CILS : comité interprofessionnel du logement social  
CLOQ : comité de liaison des organismes de quartier  
CNDSQ : commission nationale pour le développement social des quartiers  
CNL : confédération nationale du logement  
COURLY : communauté urbaine de Lyon (aujourd'hui Grand Lyon)  
CRESAL : centre de recherches et d'études sociologiques appliquées de la Loire  
CRPS : commission régionale du patrimoine et des sites  
DALO : droit au logement opposable  
DAPA : direction de l'architecture et du patrimoine  
DCM : délibération du conseil municipal  
DDASS : direction départementale des affaires sanitaires et sociales  
DDE : direction départementale de l'équipement  
DGUHC : direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction  
DML : droit au maintien dans les lieux  
DOCOMOMO : *documentation and conservation of buildings, sites and neighbourhoods of modern movement*



DRAC : direction régionale des affaires culturelles  
 DSQ : développement social des quartiers  
 EPASE : établissement public d'aménagement de Saint-Etienne  
 FJEP : foyer des jeunes et de l'éducation populaire  
 GE : grand ensemble  
 GIP : groupement d'intérêt public  
 GPV : grand projet de ville  
 HBM : habitation à bon marché  
 HLM : habitation à loyer modéré  
 HLM-O : habitation à loyer modéré ordinaire  
 HQE : haute qualité environnementale  
 HVS : habitat et vie sociale  
 ICOMOS : *international council on monuments and sites*  
 IGH : immeuble de grande hauteur  
 ILN : immeuble à loyer normal  
 INSEE : institut national de la statistique et des études économiques  
 IUT : institut universitaire de technologie  
 LEPN : logements économiques de première nécessité  
 LOGENOR : logements économiques normalisés  
 LOGIREL : société logement ouvrier et gestion immobilière pour la région lyonnaise, aujourd'hui Alliade  
 LOPOFA : logements populaires et familiaux  
 MIILOS : mission interministérielle d'inspection du logement social  
 MJC : maison des jeunes et de la culture  
 MRU : ministère de la reconstruction et de l'urbanisme  
 OPAC : office public d'aménagement et de construction  
 OPAH : opération programmée d'amélioration de l'habitat  
 OPH : office public de l'habitat  
 OPHLM : office public d'HLM  
 OQ : ouvrier qualifié  
 OS : ouvrier spécialisé  
 PALULOS : prime à l'amélioration des logements à utilisation locative et à occupation sociale  
 PAC : prêt à construire  
 PCF : parti communiste français  
 PLA : prêt locatif aidé  
 PLD : plafond légal de densité  
 PLH : programme local de l'habitat  
 PLR : programmes à loyers réduits  
 POS : plan d'occupation des sols  
 PSP : plan stratégique de patrimoine  
 PSR : programmes sociaux de relogement  
 QSE : quartiers sud-est  
 RHI : résorption de l'habitat insalubre  
 RUL : région urbaine de Lyon  
 SACI : société anonyme de crédit immobilier  
 SAIEM : société anonyme immobilière d'économie mixte  
 SDAU : schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme  
 SEM : société d'économie mixte  
 SEM : Saint-Etienne métropole  
 SFIO : section française de l'internationale ouvrière

SONACOTRA : société nationale de construction de logements pour les travailleurs algériens  
SRU : solidarité et renouvellement urbain (loi)  
SSAE : soutien, solidarité et action en faveur des émigrants  
UER : unité d'enseignement et de recherche  
UMCF : union mutuelle de constructions familiales (aujourd'hui Toit forézien)  
UNESCO : *united nations educational, scientific and cultural organization*  
USH : union sociale pour l'habitat  
ZAC : zone d'aménagement concerté  
ZAD : zone d'aménagement différé  
ZEP : zone d'éducation prioritaire  
ZH : zone d'habitation  
ZPPAUP : zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager  
ZUP : zone à urbaniser en priorité  
ZUS : zone urbaine sensible